

**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE**  
**SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.**

Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,  
n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 00397420399  
REA di Bologna 458582  
capitale sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000

**RELAZIONE FINANZIARIA**  
**SEMESTRALE**

**30/06/2021**

<b>Organi Societari e di Controllo .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD .....</b>	<b>4</b>
1.1. // Premessa .....	5
1.2. // Indicatori alternativi di performance.....	5
1.3. // Il Gruppo IGD .....	6
1.4. // Analisi economica .....	8
1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria .....	20
1.6. // Indicatori di Performance EPRA .....	24
1.7. // Il Titolo .....	30
1.8. // Eventi rilevanti del semestre .....	34
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare .....	38
1.9.1. Il portafoglio immobiliare .....	40
1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà .....	46
1.9.2.1. ITALIA.....	46
1.9.2.2. ROMANIA .....	49
1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti.....	52
1.11. // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società .....	89
1.12. // Eventi successivi alla chiusura .....	92
1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso .....	92
1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate .....	93
1.15. // Azioni Proprie .....	93
1.16. // Attività di ricerca e sviluppo.....	93
1.17. // Operazioni significative .....	93
<b>2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL.....</b>	<b>94</b>
<b>30 GIUGNO 2021 .....</b>	<b>94</b>
2.1 // Conto economico consolidato .....	95
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	96
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	97
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	98
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato .....	99
2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	100
2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	147
2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	148
<b>3. GLOSSARIO .....</b>	<b>150</b>

**Organi Societari e di Controllo**

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti Correlate
Rossella Saoncella	Presidente			X			
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente		X				
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Edy Gambetti	Consigliere		X				
Antonio Rizzi	Consigliere			X	X		X
Silvia Benzi	Consigliere			X		X	X
Rossella Schiavini	Consigliere			X	X	X	
Alessia Savino	Consigliere		X				
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Rosa Cipriotti	Consigliere			X	X		
Gèry Robert-Ambroix	Consigliere			X			X

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Gian Marco Committeri	Presidente	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Daniela Del Frate	Sindaco		X
Aldo Marco Maggi	Sindaco		X
Ines Gandini	Sindaco		X

**Organismo di Vigilanza (Nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021)**

Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

**Società di Revisione**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

**Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari**

Carlo Barban

# **1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD**

## **1.1. // Premessa**

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2021 è stata redatta ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998, conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 e, in particolare, allo IAS 34 – Bilanci intermedi. La Relazione Finanziaria semestrale, corredata dalle note di commento, include le situazioni contabili al 30 giugno 2021 di IGD Siiq S.p.A. e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

## **1.2. // Indicatori alternativi di performance**

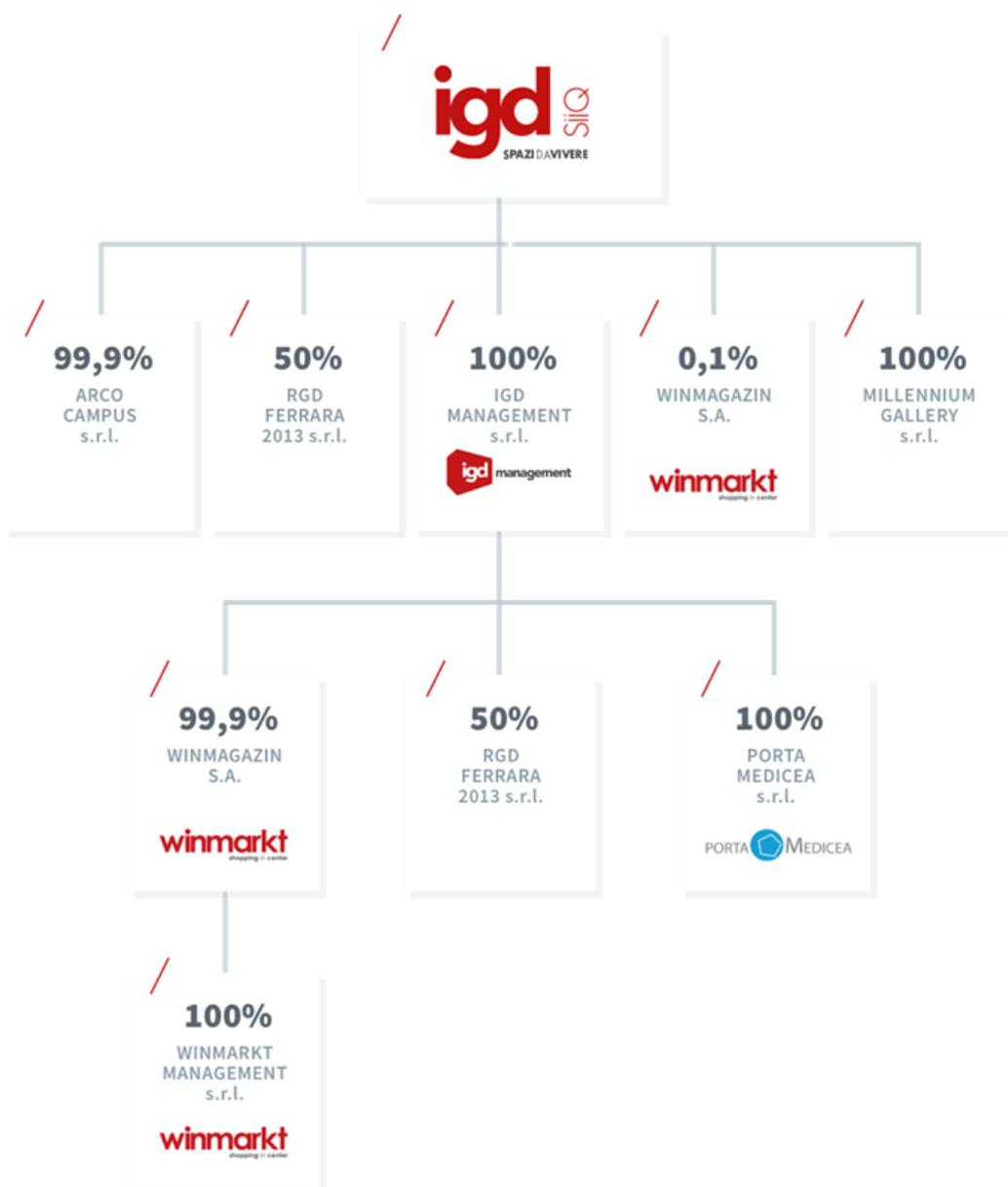
La presente Relazione Finanziaria semestrale, nella sezione relativa alla Relazione intermedia sulla gestione, contiene indicatori alternativi di performance rispetto a quelli risultanti propriamente e direttamente dagli schemi di bilancio consolidato semestrale abbreviato, redatti in conformità ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS.

Gli indicatori alternativi di performance utilizzati sono stati calcolati anche in base a fonti o a metodologie alternative (così come previsto da Comunicazione Consob n. 92543/15), laddove distintamente specificato, che il management ha considerato idonei al monitoraggio degli andamenti del Gruppo e ritenuto più rappresentativi dei risultati economico-finanziari.

Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, l'EPRA net asset value metrics, le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

### 1.3. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93,9%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,1%, dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.a..



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia.

Al 30 giugno 2021 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- ✓ il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- ✓ il 100% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- ✓ il 99,98% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- ✓ il 100% di **IGD Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria Centro Sarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
  - ✓ il 100% di **Win Magazin S.a.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
  - ✓ il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
  - ✓ la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
  - ✓ le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

## 1.4. // Analisi economica

Nel corso del 2021 ha preso avvio la ripresa economica attesa già da fine 2020: se da un lato tale ripresa è frutto del cosiddetto “rimbalzo tecnico” dopo la pesante recessione del 2020, dall’altro lato si configura come vera e propria crescita frutto dell’avvio delle campagne vaccinali e delle politiche di sostegno ai redditi di famiglie e imprese messe in campo dai diversi paesi.

Nel primo semestre la fase espansiva dell’economia si è distribuita però in maniera eterogenea fra paesi e settori produttivi: nei primi mesi dell’anno il ciclo economico si è rafforzato in Cina e negli Stati Uniti, mentre nell’area Euro l’andamento economico è stato ancora condizionato dal prolungamento delle misure di contenimento sociale, anche se in progressiva attenuazione.<sup>1</sup> Anche in Europa, dopo la flessione registrata nel primo trimestre, con l’avanzare della campagna vaccinale si sono moltiplicati i segnali positivi comuni alle principali economie come l’incremento delle vendite al dettaglio e una diminuzione del tasso di disoccupazione.<sup>2</sup>

Le prospettive per la seconda parte dell’anno sono in ulteriore miglioramento, il Prodotto Interno Lordo mondiale è atteso crescere del 5,8% superando i livelli pre-pandemici, anche se permangono rischi legati all’evoluzione della pandemia, in particolare per la diffusione di nuove varianti del virus o per ritardi nelle campagne di vaccinazione in alcune aree.<sup>3</sup>

L’Italia è stato l’unico tra i principali paesi europei con il Prodotto Interno Lordo in lieve aumento già nel primo trimestre 2021 (+0,1% rispetto al quarto trimestre 2020) e la crescita si è accentuata in primavera, favorita dall’accelerazione della campagna di vaccinazione e dal graduale allentamento delle restrizioni.<sup>4</sup> Nel periodo marzo-maggio, la produzione industriale è aumentata dell’1,2% rispetto ai tre mesi precedenti e sono ripresi gli scambi internazionali che ad aprile hanno superato i livelli precedenti alla crisi.<sup>5</sup> I consumi delle famiglie sono diminuiti dell’1,2% nel primo trimestre per poi tornare in territorio positivo nel secondo, favoriti dalla riduzione dei contagi e delle restrizioni alla mobilità.<sup>6</sup> In questo scenario i principali istituti di ricerca sono concordi nel prevedere un consolidamento della ripresa economica con un’intensità crescente nella seconda parte dell’anno: secondo le stime il PIL a fine anno è atteso in crescita di circa il 5%. La fase espansiva dovrebbe estendersi anche al 2022, anche se su tali stime permane l’incertezza legata all’evolvere della pandemia e alle modalità di attuazione delle misure previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza adottato dal Governo.<sup>7</sup>

In questo contesto si inseriscono le performance di IGD, ancora inevitabilmente colpite dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte all’emergenza sanitaria da Covid-19. Fino al 17 maggio, infatti, l’operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata con il divieto di consumazione sul posto per le attività di ristorazione e la chiusura nelle giornate festive e prefestive degli esercizi commerciali “non essenziali” presenti all’interno delle gallerie (le attività non essenziali sono state chiuse per circa il 36% dei giorni possibili; nel primo semestre 2020 i giorni di chiusura sono stati pari a circa il 39%). Queste limitazioni, unitamente alle restrizioni sugli spostamenti delle persone, hanno impattato sui livelli di ingressi e di fatturati registrati dagli operatori nei primi sei mesi dell’anno, che risultano in incremento se paragonati a quanto fatto registrare nei primi sei mesi del 2020 (ingressi +10,3%; fatturati +23,4%), ma sono

<sup>1</sup> Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l’economia italiana nel 2021-2022*, giugno 2021

<sup>2</sup> Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull’andamento dell’economia italiana maggio giugno*, luglio 2021

<sup>3</sup> Fonte: Banca d’Italia – *Bollettino economico 3/2021*, luglio 2021

<sup>4</sup> Fonte: Banca d’Italia – *Bollettino economico 3/2021*, luglio 2021

<sup>5</sup> Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull’andamento dell’economia italiana maggio giugno*, luglio 2021

<sup>6</sup> Fonte: Banca d’Italia – *Bollettino economico 3/2021*, luglio 2021

<sup>7</sup> Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l’economia italiana nel 2021-2022*, giugno 2021

ancora in calo se paragonati a quanto fatto registrare nel 2019, anno non impattato dalla pandemia (ingressi -29,4%; fatturati -24,5%).

A partire dal 17 maggio, con l'allentamento delle restrizioni, i centri commerciali hanno recuperato la piena operatività e le performance registrate hanno mostrato un trend in costante miglioramento: nella settimana 17-23 maggio, la prima in cui tutte le attività presenti all'interno delle gallerie commerciali sono potute rimanere aperte (compresi sabato e domenica), gli ingressi hanno fatto registrare un +32% rispetto alla corrispondente settimana del 2020 (18-24 maggio, prima settimana di riapertura post lockdown nazionale), e una riduzione di circa il 10% rispetto allo stesso periodo del 2019. Ancora più significativi risultano gli andamenti fatti registrare nel mese di giugno 2021, primo mese completo privo di restrizioni, con ingressi in incremento dell'8,2% e fatturati che mostrano un aumento ancora più marcato pari a 17,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Le performance di giugno risultano particolarmente interessanti anche se confrontate con il medesimo periodo del 2019: a fronte di ingressi ancora in calo di circa il 15%, le vendite degli operatori sono tornate in territorio positivo (+0,3%), a conferma del trend già riscontrato lo scorso anno di un'affluenza divenuta molto più selettiva, ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto e un deciso incremento dello scontrino medio (+20,3% rispetto a giugno 2019).

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare il trend fatto registrare da abbigliamento, elettronica, beni per la casa e cultura e tempo libero che a giugno è risultato in crescita rispetto al corrispondente mese del 2019. Analizzando le performance dal punto di vista della superficie di vendita (escludendo la ristorazione), a giugno tutte le categorie da piccole a grandi mostrano una crescita rispetto al 2019, con un incremento medio pari al 2,4%.

Positive anche le performance fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che nei primi sei mesi dell'anno sono risultate in crescita dell'1,3% rispetto al primo semestre del 2020.

Tutto ciò dimostra che il format del centro commerciale è ancora al centro dell'attenzione del consumatore ed evidenzia una significativa capacità di pronta reazione non appena vengono consentite le aperture.

Il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,3%, è in miglioramento di 100bps rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 94,3%. Questo dato testimonia come, nonostante le difficoltà del periodo, l'attività di commercializzazione non si sia mai fermata, ma anzi sia proseguita efficacemente e con positivi riscontri: nel corso dei primi sei mesi dell'anno sono stati sottoscritti, infatti, 131 contratti tra rinnovi (85) e turnover (46) con un lieve decremento dei canoni (-1,0%). Sono inoltre in corso le trattative con gli operatori per la gestione del periodo di restrizioni relativo al 2021, mentre sono pressochè concluse quelle relative al 2020; in generale tali contrattazioni non hanno comportato modifiche alla struttura dei contratti in essere, ma è stata prevista la rimodulazione dei pagamenti nel corso dell'anno e la concessione di sconti temporanei. Questa attività di negoziazione, unita ai sostegni messi in campo dal Governo per le attività colpite dai provvedimenti di chiusura forzata, ci hanno permesso di raggiungere ottimi risultati in termini di fatturato incassato al netto degli sconti concessi pari a oltre l'83% in relazione alle fatture del primo semestre 2021.

Anche in Romania, nonostante il perdurare di alcune restrizioni decise dal Governo, l'economia nei primi sei mesi dell'anno ha mostrato segnali di decisa ripresa: il PIL al 3 marzo risultava in crescita del 2,8% trainato principalmente dalla ripartenza dei consumi e degli investimenti. La crescita è attesa proseguire ed intensificarsi nel proseguo dell'anno, con il PIL atteso a fine 2021 in aumento del 7,4%, grazie alla progressiva eliminazione delle restrizioni che dovrebbe favorire la ripartenza

in quei settori più colpiti dalla pandemia come ristorazione ed entertainment.<sup>8</sup> Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt: il tasso di occupancy al 30 giugno 2021 è pari al 94,3% in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2020 quando era risultato pari a 93,6%, e ottimi riscontri si hanno anche in termini di fatturato incassato al netto degli sconti concessi pari a circa il 93%. Nel corso del semestre è proseguita la normale attività di commercializzazione che ha portato alla firma di 239 contratti tra rinnovi (153) e turnover (86), facendo registrare un incremento dei canoni pari a circa lo 0,9%.

Alla luce di quanto sopra descritto, gli impatti diretti da Covid-19 (one-off e senza ulteriori effetti sui prossimi esercizi) stimati per i primi 6 mesi del 2021 ammontano a circa 7,8 milioni di Euro (tra sconti e perdite su crediti), in miglioramento rispetto al 2020 quando l'impatto nel primo semestre ammontava a circa 9,3 milioni di Euro.

I ricavi da attività locativa pari a 73,1 milioni di Euro risultano in calo del 2,1% rispetto al 30 giugno 2020: sui ricavi pesano ancora gli effetti dell'incremento della vacancy avvenuto nel terzo e quarto trimestre 2020 e soprattutto nel primo trimestre 2021 con un allungamento dei tempi di ricommercializzazione, ma con prospettive di miglioramento nel secondo semestre se confermati i trend descritti in precedenza.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del primo semestre del 2021 IGD ha proseguito i lavori nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, il cui completamento è previsto nel secondo semestre del 2022. Inoltre, sono proseguiti i lavori ritenuti indifferibili (pari a circa 6,2 milioni di Euro consolidati), che includono, oltre a manutenzioni straordinarie, attività di fit-out commerciali e proseguimento dei progetti di restyling. Dal punto di vista finanziario, in data 1 marzo 2021 la Società, ha rimborsato anticipatamente la quota residuale pari a circa 70 milioni di Euro del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021". Ad eccezione di tale rimborso IGD ha proseguito nella normale attività di gestione finanziaria.

Al 30 giugno 2021 il costo medio del debito si è attestato a 2,22% in calo rispetto al 2,30% di fine 2020, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,2X<sup>9</sup> (stabile rispetto al 31 dicembre 2020). Il Loan to Value pari a 49,1% è in decremento rispetto al 49,9% fatto registrare a fine 2020.

L'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato un calo dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 30 giugno 2021 risulta pari a 30,6 milioni di Euro, in diminuzione del 6,8% rispetto al 31 giugno 2020, ma con prospettive di miglioramento per il secondo semestre.

In considerazione dei segnali positivi degli ultimi mesi, in un quadro di generale ripresa economica e dei consumi e tenuto conto degli effetti da Covid-19 stimati per l'anno in corso (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi), è stata infatti rivista la guidance FFO per l'intero anno: la nuova guidance FFO 2021 prevede una crescita pari a circa +7/8% rispetto al FFO 2020, in netto miglioramento rispetto a quanto comunicato a febbraio<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Fonte: Commissione Europea – *Summer Economic Forecast*, luglio 2021

<sup>9</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria

<sup>10</sup> Questo nuovo outlook non tiene conto degli effetti di una eventuale cessione ed è doveroso sottolineare che permangono elementi di incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, l'insorgere di nuove ondate pandemiche e l'introduzione di nuove misure restrittive.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

<b>CONSOLIDATO GRUPPO</b>	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>Δ</b>
	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>(a)/(b)</b>
Ricavi da attività locativa freehold	66.892	68.692	-2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	6.176	5.944	3,9%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>-2,1%</b>
Locazioni passive	-2	-2	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-17.582	-18.345	-4,2%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>55.484</b>	<b>56.289</b>	<b>-1,4%</b>
Ricavi da servizi	3.275	3.139	4,3%
Costi diretti da servizi	-2.676	-2.504	6,9%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>599</b>	<b>635</b>	<b>-5,7%</b>
Personale di sede	-3.333	-3.074	8,4%
Spese generali	-2.120	-2.412	-12,1%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>50.630</b>	<b>51.438</b>	<b>-1,6%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>66,3%</i>	<i>66,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	440	450	-2,2%
Costo del venduto e altri costi da trading	-654	-848	-22,9%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-214</b>	<b>-398</b>	<b>-46,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>50.416</b>	<b>51.040</b>	<b>-1,2%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,7%</i>	<i>65,2%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-12.455	-73.577	-83,1%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-529	-501	5,6%
<b>EBIT</b>	<b>37.432</b>	<b>-23.038</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-16.727	-17.966	-6,9%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0	-72	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>20.705</b>	<b>-41.076</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	-1.252	2.246	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>19.453</b>	<b>-38.830</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>19.453</b>	<b>-38.830</b>	<b>n.a.</b>

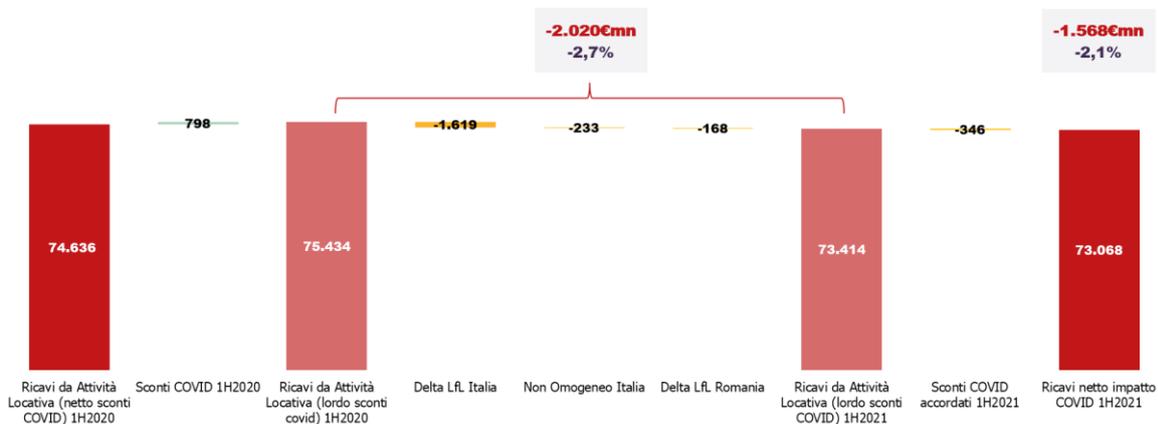
Al 30 giugno 2021 il Gruppo ha realizzato un utile pari a Euro 19.453 migliaia includendo gli impatti diretti netti da Covid-19 per un ammontare complessivo di 7.803 migliaia di Euro; tali impatti includono 346 migliaia di Euro relativi a sconti temporanei già accordati e registrati in diminuzione dei ricavi e 7.457 migliaia di Euro relativi ad altri costi Covid-19 netti, composti da 7.863 migliaia di Euro di accantonamento al fondo svalutazione crediti e perdite su crediti, parzialmente compensati da un provento straordinario per minori locazioni passive su leasehold per circa 406 migliaia di Euro.

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

## Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 30 giugno 2021 i ricavi da attività locativa ammontano a 73.068 migliaia di Euro, e registrano un decremento del 2,1%.

Nel grafico seguente vengono evidenziati i ricavi lordi da attività locativa pari a 73.414 migliaia di Euro (-2,7%; -2.020 migliaia di Euro rispetto ai ricavi lordi dell'anno precedente). Tale valore è al lordo degli sconti Covid già accordati per 346 migliaia di Euro.

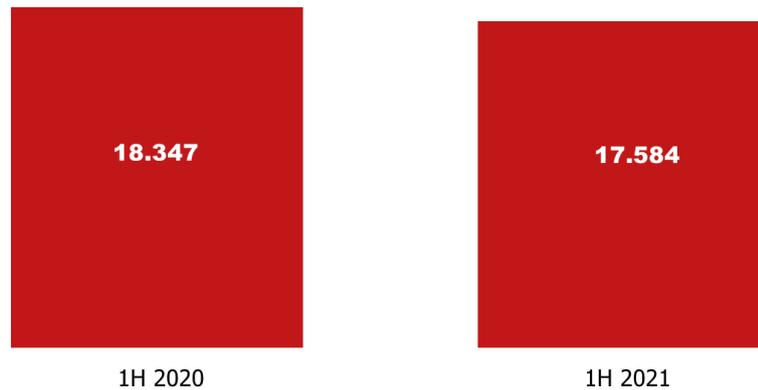


Il decremento, pari a 1.568 migliaia di Euro, è dovuto:

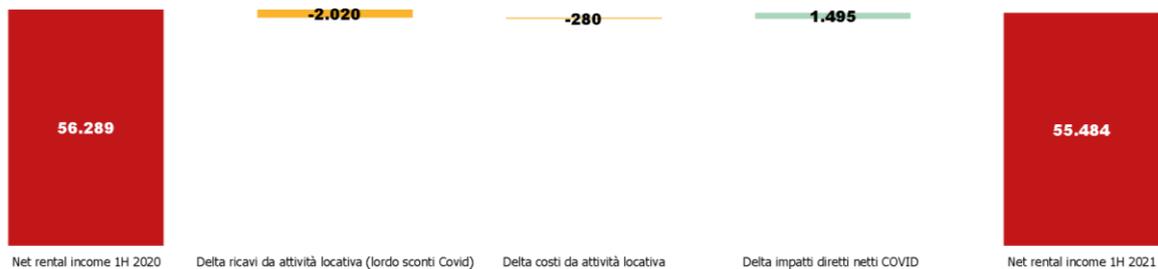
- ai ricavi like for like Italia, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente a seguito di una flessione dei ricavi delle gallerie (-3,3% dovuto ad una maggiore vacancy media del periodo e ad un allungamento tempi di ricomercializzazione) parzialmente compensato da un incremento dei ricavi degli ipermercati (+0,6%). Nel periodo sono stati sottoscritti 131 contratti con un downside medio sul canone del 1,0%;
- per 233 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo: rimodulazioni Iper Maioliche, Porto Grande, Conegliano;
- per 168 migliaia di Euro ai minori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nel periodo sono stati sottoscritti 239 contratti, con un upside medio positivo pari allo 0,9% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 17.584 migliaia di Euro. Il decremento è relativo principalmente agli impatti diretti netti Covid-19 (7.457 migliaia di Euro inclusi nelle perdite su crediti). Al netto di tali impatti i costi sono in incremento per il personale, accantonamenti e spese condominiali compensati da decrementi di contributi e indennizzi, manutenzioni e altre voci minori.

**Costi diretti attività locativa**



Il Net rental income, inclusi gli impatti diretti netti Covid, è pari a Euro 55.484 migliaia, in decremento dell'1,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il Net rental income freehold è pari a 49.268 migliaia di Euro, in decremento del 3,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 73,7% in calo rispetto all'anno precedente per minori ricavi.

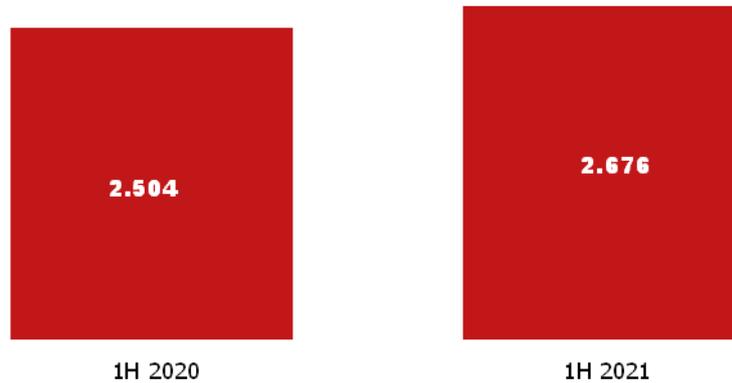
Il Net rental income leasehold è pari a 6.216 migliaia di Euro, in incremento del 10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**Ricavi netti da servizi (Net services income)**

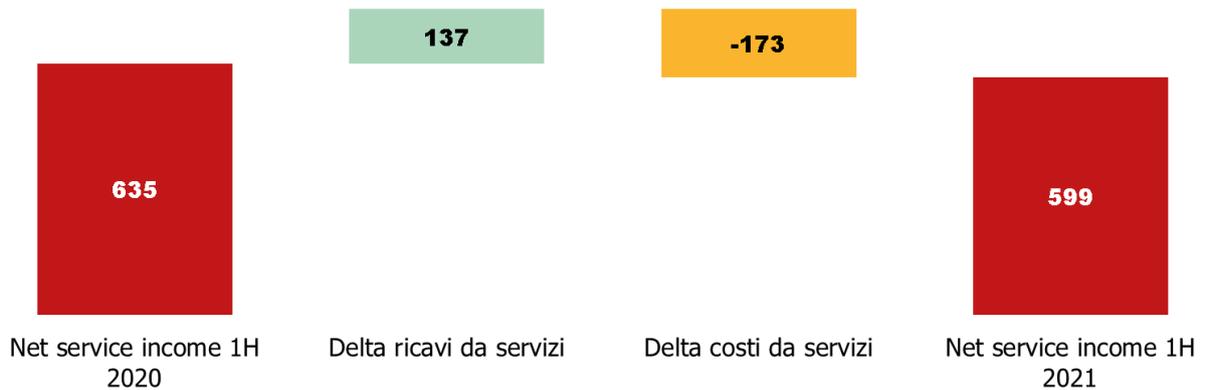
**I ricavi da attività da servizi** sono in incremento rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,1% del totale per un importo pari a 2.851 migliaia di Euro), in leggero calo rispetto al precedente periodo (-2,4%). Risultano in leggero incremento i ricavi da agency, pilotage e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

**I costi diretti da servizi** ammontano a 2.676 migliaia di Euro, in incremento di 172 migliaia di Euro (+6,9%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per il personale di rete.

**Costi diretti da servizi**



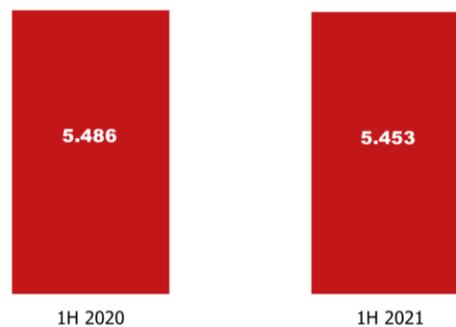
Il **Net services income** è pari a 599 migliaia di Euro, in decremento del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 18,3%, in incremento rispetto al 20,2% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



**Spese Generali della gestione caratteristica**

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 5.453 migliaia di Euro, in linea (-0,6%) rispetto ai 5.486 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 in quanto gli incrementi sul personale di sede sono stati compensati da risparmi in consulenze, comunicazione e altre voci minori.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,1%.

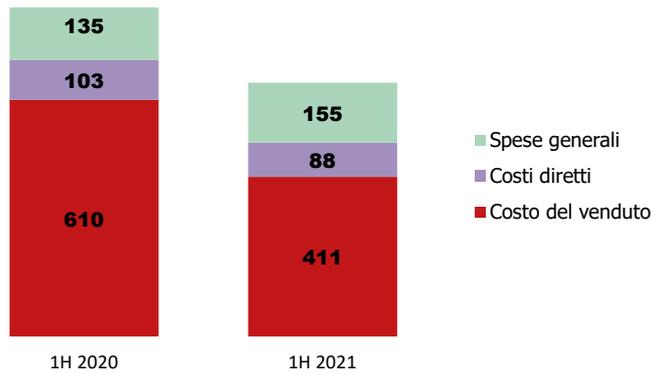


### Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 214 migliaia, risulta in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

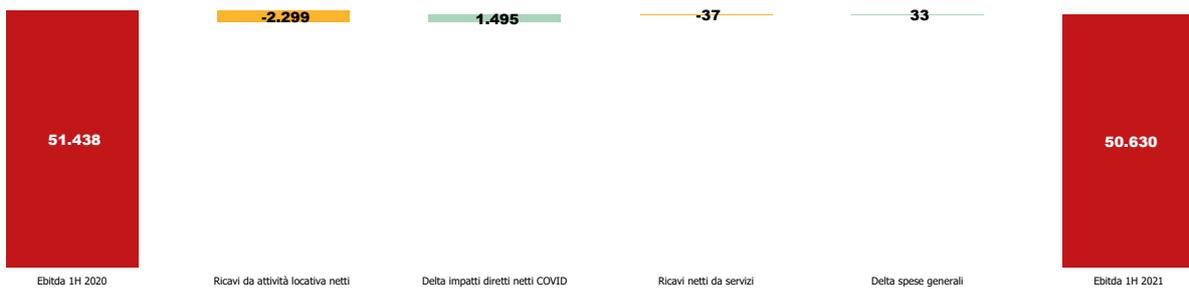
In questo primo semestre si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 440 migliaia di Euro relativi alla vendita di una unità residenziale e due box, in linea rispetto all'anno precedente. Inoltre è stato firmato un preliminare relativo all'ultima unità residenziale del sub-ambito Mazzini. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto più ampiamente descritto nel paragrafo 1.8.

Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

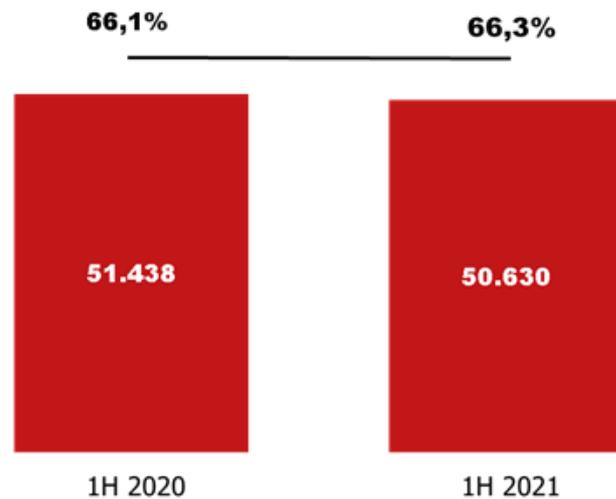


### EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica al 30 giugno 2021 è pari a 50.630 migliaia di Euro, in calo del 1,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 50.416 migliaia di Euro e registra un decremento del 1,2%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del semestre 2021 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 66,3% in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



### Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 giugno 2021, risulta negativa per Euro 12.455 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 73.577 migliaia del 30 giugno 2020.

La variazione del fair value, negativa per Euro 12.401 migliaia è così formata:

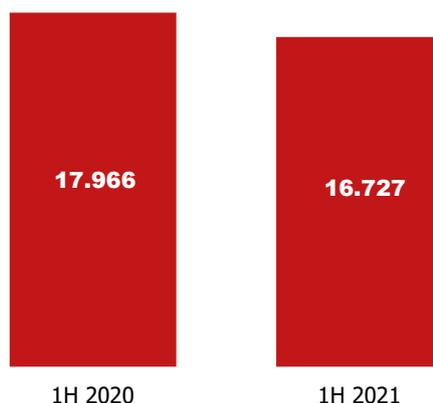
- svalutazione pari ad Euro 5.659 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- svalutazione pari ad Euro 7.260 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 577 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 2.215 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.120 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2021 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Le svalutazioni delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 54 migliaia è dovuta (i) per Euro 15 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 39 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale.

### EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 37.432 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

## Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 17.966 migliaia di Euro del 30 giugno 2020 a 16.727 migliaia di Euro al 30 giugno 2021. Il decremento, pari a circa Euro 1.239 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale, in parte compensati da maggiori oneri relativi al finanziamento MPS- SACE;
- ai minori oneri finanziari per IFRS 16;
- ai minori oneri finanziari per IRS;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito del rimborso del Bond denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) di importo residuo pari a 70,8 milioni di Euro avvenuto il 1 marzo 2021.

Al 30 giugno 2021 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,22% in decremento rispetto al 2,30% del 31 dicembre 2020, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,66%, rispetto al 2,70% del 31 dicembre 2020.

L' **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,01x, in aumento rispetto al 2,73x del 31 dicembre 2020.

## Imposte

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Imposte correnti	597	518	79
Imposte differite passive	632	(2.713)	3.345
Imposte anticipate	23	40	(17)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	0	(91)	91
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>1.252</b>	<b>(2.246)</b>	<b>3.498</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 1.252 migliaia di Euro al 30 giugno 2021 in incremento di Euro 3.498 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2020, dovuto prevalentemente: (i) all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) all'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

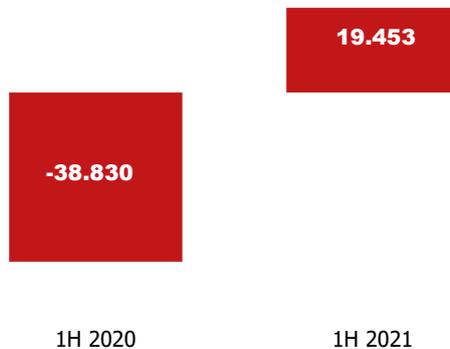
La voce imposte correnti risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 79 migliaia principalmente per effetto dell'aumento dei ricavi di Win Magazin SA e dei minori costi per affitti passivi di IGD Management SRL.

Al 30 giugno 2020 la voce sopravvenienze attive accoglieva principalmente gli effetti, per le varie società del Gruppo, della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

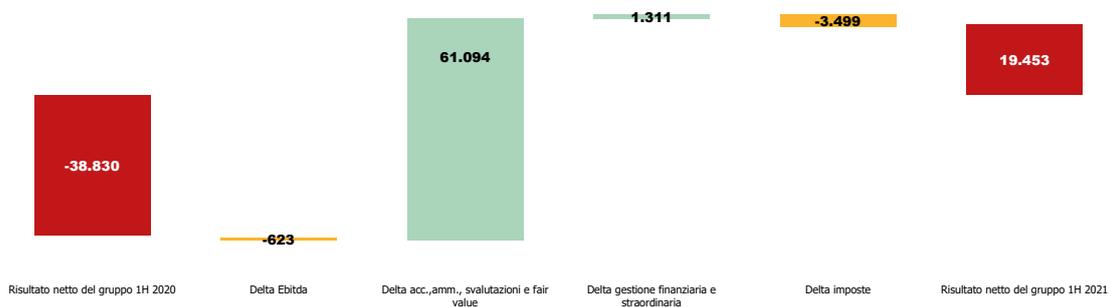
Al 30 giugno 2021 risultano stanziati imposte anticipate, pari ad Euro 1,2 milioni, solo su una parte delle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale. Analogamente all'impostazione assunta al 31 dicembre 2020, al 30 giugno 2021 non si sono stanziati ulteriori imposte anticipate in quanto si è ritenuto non sussistano tutte le condizioni per un recupero certo di tali imposte.

### Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile di competenza del Gruppo di 19.453 migliaia di Euro, in incremento di 58.283 migliaia di Euro rispetto alla perdita pari a 38.830 migliaia di Euro registrata al 30 giugno 2020.



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



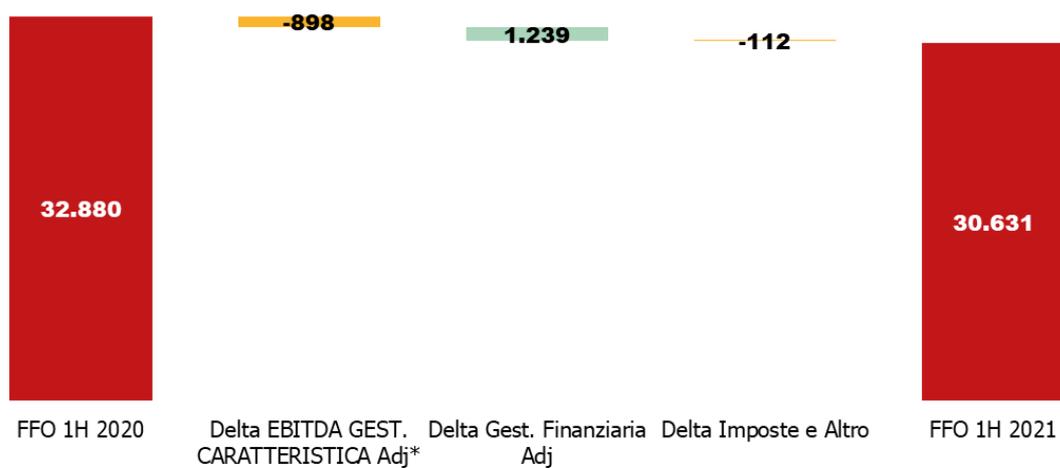
### FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (SIIQ e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 giugno 2021 risulta pari ad Euro 30.631 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un minore EBITDA e un peggioramento della gestione finanziaria adj che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2020, dovuti all'operazione di emissione del prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro e parziale

riacquisto di bond in essere perfezionata a novembre 2019, e delle spese per locazioni passive (che comprendono una stima per minori locazioni passive).

Funds from Operations	1H 2021	1H 2020	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>50.630</b>	<b>51.596</b>	<b>(965)</b>	-1,9%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.227)	(4.295)	68	-1,6%
Gest. Finanziaria Adj	(15.175)	(13.936)	(1.239)	8,9%
Imposte correnti del periodo Adj	(597)	(486)	(111)	22,9%
<b>FFO</b>	<b>30.631</b>	<b>32.880</b>	<b>(2.249)</b>	-6,8%

\*Al netto di spese non ricorrenti del 2020



## 1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2021, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2021	31/12/2020	▲	%
Investimenti immobiliari	2.229.892	2.234.484	(4.592)	-0,21%
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.757	42.674	83	0,19%
Attività immateriali	8.382	8.568	(186)	-2,22%
Altre attività materiali	9.104	8.526	578	6,35%
Crediti vari e altre attività non correnti	129	129	0	0,26%
Partecipazioni	99	151	(52)	-52,53%
Capitale Circolante Netto	33.435	30.421	3.014	9,01%
Fondi	(7.049)	(7.060)	11	-0,16%
Debiti e altre passività non correnti	(22.718)	(23.311)	593	-2,61%
Imposte differite (passive)/attive nette	(11.774)	(10.286)	(1.488)	12,64%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.282.257</b>	<b>2.284.296</b>	<b>(2.039)</b>	<b>-0,09%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.136.234	1.114.442	21.792	1,92%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	11.220	14.396	(3.176)	-28,31%
Posizione finanziaria netta	1.134.803	1.155.458	(20.655)	-1,82%
<b>Totale Fonti</b>	<b>2.282.257</b>	<b>2.284.296</b>	<b>(2.039)</b>	<b>-0,09%</b>

Le principali variazioni del semestre 2021, rispetto al 31 dicembre 2020, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari**, che hanno registrato un decremento pari a Euro 4.592 migliaia, dovuto principalmente:
  - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 4.997 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nel centro commerciale La Favorita (Mantova), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodì (Chioggia) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
  - agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 13.084 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 17.014 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 3.930 migliaia;
  - alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 5.659 migliaia.
- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un incremento netto pari ad Euro 83 migliaia, principalmente a seguito:
  - degli investimenti eseguiti nel corso del periodo per: (i) la progettazione del restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 44 migliaia, (ii) la rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Conè di Conegliano, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale per Euro 134 migliaia, (iii) e la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.861 migliaia;

- delle svalutazioni, (i) per Euro 15 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 2.811 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare);
- del decremento netto degli acconti pari ad Euro 130 migliaia.
- ✓ Le **Altre attività materiali** hanno registrato un incremento pari ad Euro 578 migliaia riconducibile principalmente:
  - all’acquisto di ledwall che sono stati installati nelle gallerie commerciali;
  - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 186 migliaia, riconducibile principalmente:
  - alla riduzione, pari ad Euro 250 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l’adeguamento cambi;
  - all’acquisto di software per l’area marketing e certificazioni pluriennali;
  - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Il **Capitale Circolante Netto** risulta in incremento, rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2020, per Euro 3.014 migliaia, principalmente per effetto: (i) dell’incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 7.702 migliaia principalmente per gli effetti delle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell’anno, (ii) dell’incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 1.110 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari ad Euro 1.560 migliaia, (ii) da una svalutazione pari ad Euro 39 migliaia e (iii) dalla vendita di una unità residenziale e due box, (iii) dell’incremento della voce altre attività correnti per Euro 1.365 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell’anno ma versati nel primo semestre 2021, (iv) dell’incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.258 migliaia, relativo principalmente all’incremento del debito per IVA, (v) dell’incremento dei debiti verso fornitori e parti correlate per Euro 5.242 migliaia.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2021	31/12/2020	▲	%
Rimanenze e acconti	34.953	33.843	1.110	3,18%
Crediti commerciali vs terzi	25.032	18.260	6.772	27,05%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlat	1.705	775	930	54,55%
Altre attività correnti	5.101	3.736	1.365	26,76%
Debiti commerciali e altri debiti	(15.688)	(12.091)	(3.597)	22,93%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(2.144)	(499)	(1.645)	76,73%
Passività per imposte	(3.072)	(1.814)	(1.258)	40,95%
Altre passività correnti	(12.452)	(11.789)	(663)	5,32%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>33.435</b>	<b>30.421</b>	<b>3.014</b>	<b>9,01%</b>

- ✓ I **Fondi**, il cui decremento pari ad Euro 11 migliaia è dovuto: (i) all’accantonamento del salario variabile di competenza 2021 che sarà erogato ai dipendenti nel 2022, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), (iii) all’adeguamento del fondo TFR e TFM, (iv) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell’erogazione del salario variabile 2020 avvenuta nel mese di giugno 2021, (v) all’utilizzo del fondo oneri futuri IMU in relazione al pagamento di una cartella per IMU anni precedenti relativa al centro commerciale «Le

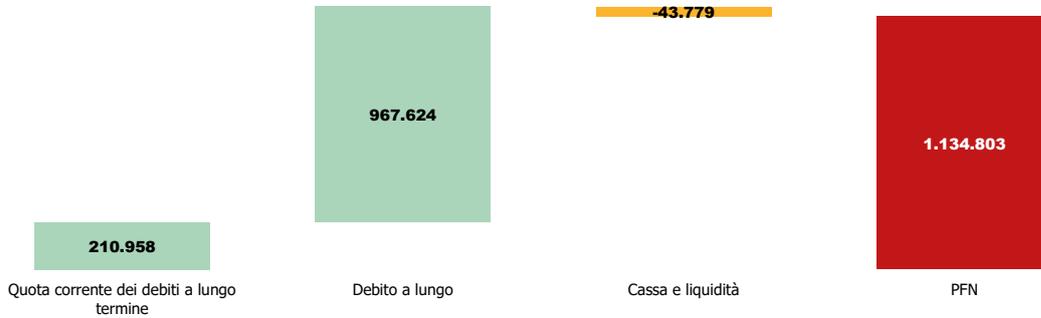
Maioliche» di Faenza e (vi) all'utilizzo del fondo rischi ed oneri diversi in relazione alla definizione stragiudiziale di un contenzioso aperto con un operatore.

- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 10.286 migliaia ad Euro 11.774 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi: (i) agli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (IRS).
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti**, il cui decremento, pari ad Euro 593 migliaia, è imputabile principalmente alla riclassifica tra le passività per imposte della quota in scadenza a giugno 2022 dell'imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata esercitata nel 2020 dalle società controllate Millennium Gallery S.r.l. ed IGD Management S.r.l..
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2021, si è attestato ad Euro 1.136.234 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 21.792 migliaia è dovuta:
  - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 2.119 migliaia di Euro per la Capogruppo;
  - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 523 migliaia di Euro per una società controllata;
  - alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a circa Euro 303 migliaia;
  - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 19.453 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al mark to market degli strumenti derivati di copertura al 30 giugno 2021 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 3.176 migliaia.

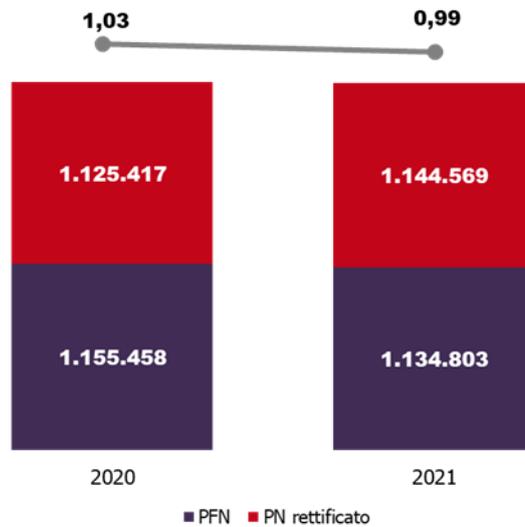
La Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per circa Euro 20,7 milioni analiticamente dettagliati nella tabella che segue:



La posizione finanziaria netta riportata nel grafico evidenzia, nella voce quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e per locazioni finanziarie e del rateo cedola verso obbligazionisti.



Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 30 giugno 2021, pari a 0,99 risulta in miglioramento rispetto allo 1,03 del 31 dicembre 2020.



## 1.6. // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA<sup>11</sup>, riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations"<sup>12</sup>.

**EPRA Vacancy Rate:** misura il tasso di sfritto (vacancy) del portafoglio come rapporto tra il presumibile canone di mercato (ERV) dei locali non occupati e l'ERV dell'intero portafoglio. Date le diverse caratteristiche del portafoglio e del mercato italiano rispetto a quello rumeno, il vacancy rate è stato calcolato separatamente per asset class e per i due paesi.

**NET ASSET VALUE METRICS:** sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività della società.

Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** and **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNNAV.

**NET REINSTATEMENT VALUE (NRV):** questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

**NET TANGIBLE ASSETS (NTA):** assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2021 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

**NET DISPOSAL VALUE (NDV):** rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il fair value del debito finanziario.

**EPRA Cost Ratios:** sono indicatori che intendono rendere più comparabili i costi di struttura e di funzionamento rilevanti della società. Sono calcolati come percentuale dei costi operativi e generali, al netto di management fee e di altre limitate voci che non rappresentano l'attività della società, sui ricavi lordi di locazione. Gli EPRA Cost Ratios sono due: al lordo e al netto dei costi diretti di Vacancy.

**EPRA Earnings:** rappresenta la performance operativa della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

<sup>11</sup> European Public Real estate Association

<sup>12</sup> Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

**EPRA Net Initial Yield (NIY):** è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

**EPRA "topped-up" NIY:** è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

Di seguito, il riepilogo dei risultati ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations:

EPRA Performance Measure	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NRV (€'000)	1.165.199	1.145.827
EPRA NRV per share	€ 10,56	€ 10,38
EPRA NTA	1.156.816	1.137.258
EPRA NTA per share	€ 10,48	€ 10,31
EPRA NDV	1.124.867	1.149.534
EPRA NDV per share	€ 10,19	€ 10,42
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	5,8%
EPRA 'topped-up' NIY	5,8%	5,9%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	6,3%	7,6%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,7%	5,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,7%	6,5%

EPRA Performance Measure	30/06/2021	30/06/2020
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	19,7%	18,9%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,9%	16,5%
EPRA Earnings (€'000)	€ 33.493	€ 32.772
EPRA Earnings per share	€ 0,3	€ 0,3

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021:

EPRA Net Asset Value	30/06/2021			31/12/2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.136.236	1.136.236	1.136.236	1.114.442	1.114.442	1.114.442
<b>Exclude:</b>						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	17.743	17.743		16.989	16.989	
vi) Fair value of financial instruments	11.220	11.220		14.396	14.396	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(8.283)	(8.283)		(8.533)	(8.533)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(100)			(36)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(3.086)			43.625
<b>NAV</b>	<b>1.165.199</b>	<b>1.156.816</b>	<b>1.124.867</b>	<b>1.145.827</b>	<b>1.137.258</b>	<b>1.149.534</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>10,56</b>	<b>10,48</b>	<b>10,19</b>	<b>10,38</b>	<b>10,31</b>	<b>10,42</b>
Variazione % vs 31/12/2020	1,7%	1,7%	-2,1%			

L' NRV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 (+1,7%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e delle imposte differite. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) il risultato ricorrente (FFO) e la variazione positiva della riserva di cash flow hedge in parte compensati dalla variazione negativa del fair value degli immobili e (ii) altre variazioni minori di patrimonio.

L' NTA risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 (+1,7%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L' NDV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 (-2,1%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente il decremento della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 30 giugno 2021, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

Di seguito si riportano l'**EPRA Net Initial Yield (NIY)** e l'**EPRA "topped-up" NIY**:

EPRA NIY and "topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 30-giu-21					Consuntivo 31-dic-20					
	€'000	Italia	Romania	Totale (No IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (No IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	2.057.141	137.520	2.194.661	37.691	2.232.352	2.054.991	138.640	2.193.631	43.320	2.236.951	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	73.220	0	73.220	0	73.220	72.060	0	72.060	0	72.060	
Less developments	-280.380	0	-280.380	0	-280.380	-276.634	0	-276.634	0	-276.634	
Completed property portfolio	1.849.981	137.520	1.987.501	37.691	2.025.192	1.850.417	138.640	1.989.057	43.320	2.032.377	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gross up completed property portfolio valuation</b>	<b>B</b>	<b>1.849.981</b>	<b>137.520</b>	<b>1.987.501</b>	<b>37.691</b>	<b>2.025.192</b>	<b>1.850.417</b>	<b>138.640</b>	<b>1.989.057</b>	<b>43.320</b>	<b>2.032.377</b>
Annualised cash passing rental income	111.022	9.438	120.460	12.044	132.494	112.289	9.519	121.808	12.433	134.241	
Property outgoings	-12.997	-1.370	-14.367	-121	-14.491	-13.819	-1.187	-15.006	-365	-15.371	
<b>Annualised net rents</b>	<b>A</b>	<b>98.025</b>	<b>8.068</b>	<b>106.093</b>	<b>11.923</b>	<b>118.003</b>	<b>98.470</b>	<b>8.332</b>	<b>106.802</b>	<b>12.068</b>	<b>118.870</b>
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		-351	168	-183	-83	-266	964	282	1.246	26	1.272
<b>Topped-up net annualised</b>	<b>C</b>	<b>97.674</b>	<b>8.236</b>	<b>105.900</b>	<b>11.837</b>	<b>117.737</b>	<b>99.434</b>	<b>8.614</b>	<b>108.048</b>	<b>12.094</b>	<b>120.142</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>31,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>27,9%</b>	<b>5,8%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>31,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,4%</b>	<b>27,9%</b>	<b>5,9%</b>

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo e oggetto di rimodulazione. I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo). Gli immobili (iper e galleria) che saranno rimodulati sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'**EPRA vacancy rate** del portafoglio Italia risulta pari a 4,7% in decremento rispetto all'anno precedente (si attestava al 5,7%), dovuto al decremento della vacancy rate Gallerie (6,3%) rispetto al 7,6% del 31 dicembre 2020, con gli ipermercati che presentano una full occupancy in linea con l'anno precedente. L'EPRA vacancy rate della Romania è al 5,7%, in miglioramento rispetto al 6,5% del 31 dicembre 2020.

EPRA Vacancy Rate			Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	x	0,00	6,34	6,34	0,56
Estimated rental value of the whole portfolio	B	x	33,7	100,3	134,0	9,7
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>A/B</b>	<b>x%</b>	<b>0,00%</b>	<b>6,33%</b>	<b>4,74%</b>	<b>5,72%</b>

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Cost Ratios:

 <b>Cost Ratios</b>	<b>1H CONS_2021</b>	<b>1H CONS_2020</b>
<b>Include:</b>		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-18.475	-18.073
(ii) Net service charge costs/fees	1.707	1.818
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	2.669	2.504
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	5	0
(v) Share of Joint Ventures expenses		
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	2	2
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-14.092</b>	<b>-13.749</b>
(ix) Direct vacancy costs	-2.047	-1.716
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-12.045</b>	<b>-12.033</b>
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	73.068	74.634
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-1.707	-1.818
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
<b>Gross Rental Income ( C )</b>	<b>71.361</b>	<b>72.816</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>19,7%</b>	<b>18,9%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>16,9%</b>	<b>16,5%</b>

L'incremento dell'EPRA cost ratio è correlato all'aumento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi lordi di locazione.

Si precisa che la stima impatto Covid (pari a Euro 7.457 migliaia) registrata nelle perdite su crediti non è stata inclusa in tale calcolo (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement").

Il Gruppo nel corso del primo semestre 2021 e nel corso dello stesso periodo dell'anno precedente ha capitalizzato i soli costi di project management inerenti al Progetto Porta a Mare pari a c.a Euro 12,5 migliaia.

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Earnings per azione:

 <b>Earnings &amp; Earnings Per Share</b>	<b>1H CONS_2021</b>	<b>1H CONS_2020</b>
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>19.453</b>	<b>-38.830</b>
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	12.455	73.577
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	0	-72
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-29	161
(iv) Tax on profits or losses on disposals	8	-45
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	522	526
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	1.084	-2.545
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>33.493</b>	<b>32.772</b>
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	529	502
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-8	45
(d) Contingent tax	0	-91
(e) Other deferred tax	-429	-129
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	302
(h) Ground rent costs, adjustment financial results and non- recurring expenses	-3.643	-635
(i) Other Adjustment for no core activities	968	114
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>30.910</b>	<b>32.880</b>
<b>Earnings Per Share</b>		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
<b>Earnings Per Share</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative ad ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza della società, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 30 giugno 2021 registra un incremento di Euro 721 migliaia pari a 2,2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente, dovuto principalmente alla minor stima dell'impatto Covid per Euro 1.495 migliaia rispetto a quanto previsto nell'esercizio precedente.

#### Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

<b>Capital expenditure (Euro/migliaia)</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Acquisitions	0	0
Development	4.420	10.310
Investment properties	6.190	7.980
Incremental lettable space	0	0
No incremental lettable space	632	1.999
Tenant incentives	0	0
Other material non-allocated types of expenditure	5.558	5.981
Capitalised interest (if applicable)	0	0
<b>Total CapEx</b>	<b>10.610</b>	<b>18.290</b>
Conversion from accrual to cash basis		
<b>Total CapEx on cash basis</b>	<b>10.610</b>	<b>18.290</b>

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

Con riferimento ai costi incrementativi (capex) capitalizzati sul valore degli immobili di proprietà si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione ai paragrafi:

- 1.5 Analisi patrimoniale e finanziaria
- 1.8 Eventi rilevanti del semestre – Investimenti

ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.5) Nota 12), 13), 14), 15), 16), 17).

L'estimate Rental Value of Vacant Space è riportato nel paragrafo precedente relativo all'Epra Vacancy Rate.

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.2).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 1.9 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 2.6.3 Uso di stime riportato nelle Note di commento.

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 1.10 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 30 giugno 2021, emessi da ciascun valutatore.

La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 1.9 Il portafoglio immobiliare della Relazione intermedia sulla Gestione.

## 1.7. // Il Titolo

Il titolo azionario IGD è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, all'interno dell'Industry Finanza e del Super Sector Beni Immobili; IGD inoltre fa parte del Segmento Titoli con Alti Requisiti (STAR). Il primo giorno di quotazione è stato l'11 febbraio 2005.

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Banca IMI.

I codici dell'azione IGD sono:

RIC: IGD.MI

BLOOM: IGD IM

ISIN: IT0005322612

ID strumento: 327.322

Il capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale. Nel corso del primo semestre del 2021 il capitale sociale non ha subito variazioni.

Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.

Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, MSCI, S&P, Vanguard e Wisdomtree.

Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente dei seguenti indici ESG (Environment, Social & Governance): GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, Vanguard ESG International Stock ETF.

I rating o punteggi ESG più recenti su IGD sono i seguenti: BB da MSCI, A- (76,6) da Refinitiv, 38 da Vigeo Eiris. Per quanto riguarda i punteggi ISS, IGD ha ottenuto 1 per la Governance, 2 sul versante Environmental e 3 per l'area Social.

### Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2021



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nei primi sei mesi del 2021 l'azione IGD ha messo a segno un rialzo del 12,8%, nonostante i provvedimenti volti a contrastare la pandemia per buona parte del periodo abbiano posto pesanti limiti all'operatività dei centri commerciali. A partire da un prezzo di fine 2020 di 3,60 Euro, il titolo ha raggiunto 4,06 Euro il 30 giugno 2021.

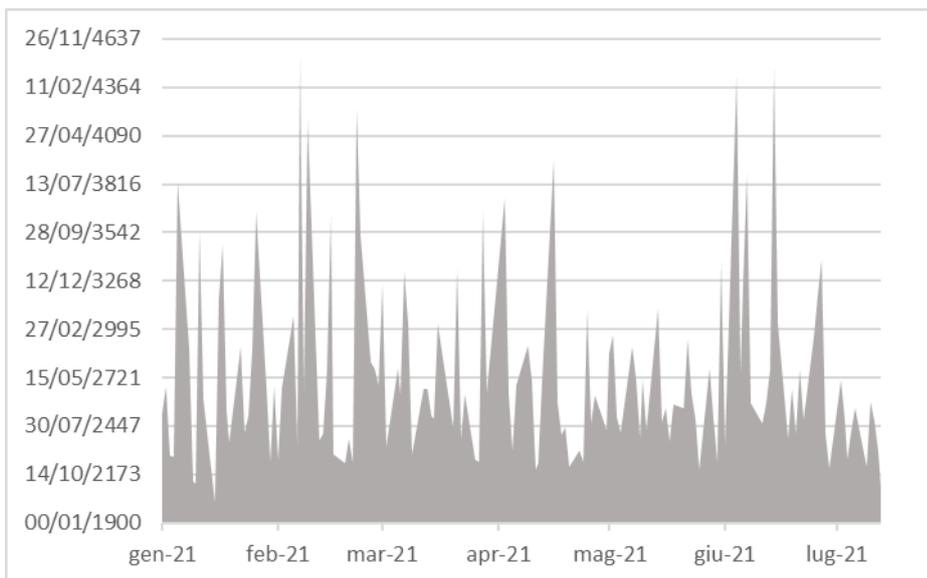
Già il 10 febbraio scorso, il titolo aveva raggiunto un massimo di periodo, toccando 4,165 Euro, sull'onda dell'entusiasmo per l'avvio delle campagne vaccinali, le quali, garantendo un elevato livello di immunità, avrebbero consentito una ripresa della mobilità e aperto la strada alla ripresa economica.

Nel corso del mese di febbraio, tuttavia, si è diffusa la preoccupazione per un possibile scenario iperinflazionistico innescato da una rapida accelerazione dell'economia, che ha generato un repentino e significativo rialzo dei rendimenti obbligazionari. Da lì, la brusca correzione del mercato azionario che ha coinvolto lo stesso titolo IGD.

Nella seconda metà di marzo è poi ripreso un trend ascendente del prezzo, culminato in un massimo di periodo registrato il 14 giugno a 4,65 Euro.

Un'accelerazione del rally è osservabile a partire da metà maggio: la riapertura di molte attività - che in Italia è stata consentita dal 17 maggio in poi anche per le giornate di sabato e domenica - si è prontamente tradotta in confortanti dati di ingressi da parte dei visitatori dei centri commerciali, secondo quanto comunicato da IGD stessa il 24 maggio scorso.

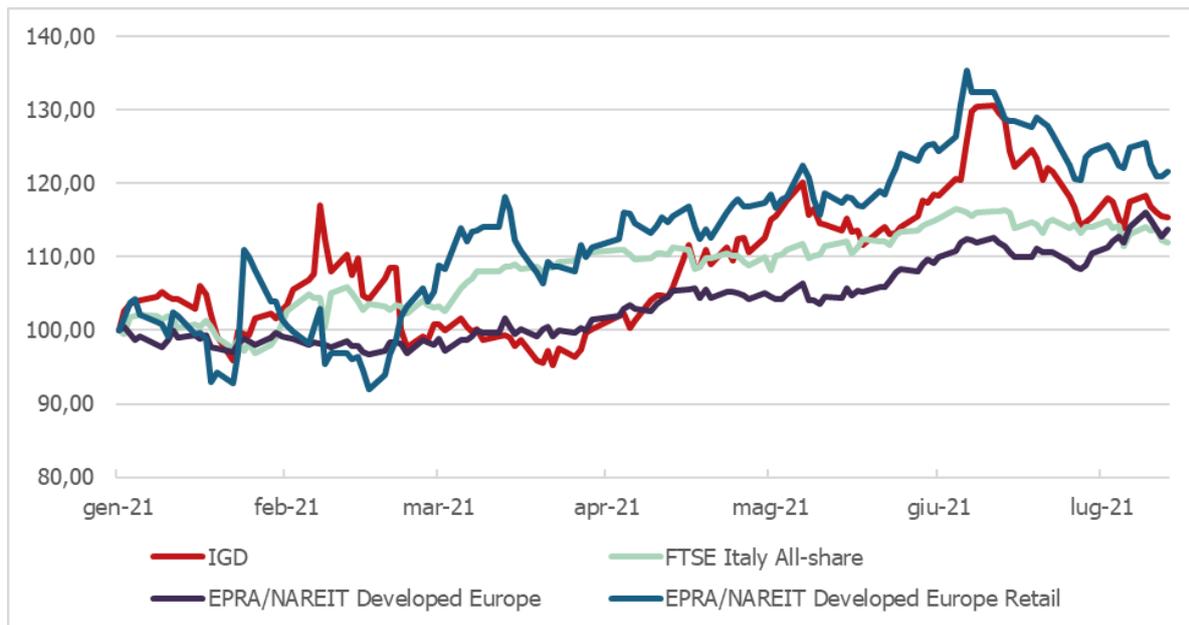
#### Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2021



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel primo semestre 2021 gli scambi medi giornalieri del titolo IGD sono risultati pari a 313.390 pezzi, con un incremento del 26,6% rispetto ai 247.427 titoli mediamente scambiati nel primo semestre 2020. Il dato del primo semestre 2021 risulta in crescita anche rispetto ai volumi giornalieri medi per l'intero 2020, che si erano attestati a 261.262 pezzi.

**Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All-Share, EPRA/NAREIT Developed Europe ed EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 4.1.2021 = 100)**



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

L'analisi della **performance relativa del prezzo del titolo IGD** indica che alcuni positivi elementi dello scenario hanno orientato nella medesima direzione, ovvero al rialzo, l'intero set degli indici di riferimento:

- i progressi della campagna vaccinale sono risultati più rapidi di quanto si potesse prevedere a inizio anno;
- alle politiche fiscali espansive già annunciate, negli USA a marzo si è aggiunto un nuovo pacchetto di ulteriori stimoli per 1,9 miliardi di US\$, di entità superiore alle attese;
- gli utili delle società quotate hanno mostrato un'accelerazione nel primo trimestre 2021;
- l'inflazione, nonostante abbia superato le aspettative, è stata considerata transitoria dalla maggior parte degli investitori, in quanto frutto di circostanze legate alla pandemia, come nel caso delle disfunzioni osservate in alcune catene di fornitura di materie prime, semilavorati e componenti di produzione;
- l'atteggiamento delle banche centrali è rimasto accomodante.

Con simili fattori di contesto a supporto, i mercati azionari sono saliti, con gli indici trainati soprattutto dai settori, come quello finanziario e dell'energia, che sono diretti beneficiari della ripresa. Nel caso del listino italiano, l'indice **FTSE Italy All-Share Index** nei primi sei mesi del 2021 ha realizzato un progresso del 13,8% rispetto a fine 2020.

Nonostante il ritorno di importanti operazioni di M&A nella prima parte del 2021 in Europa, l'indice del settore immobiliare **EPRA/NAREIT Developed Europe** nel primo semestre 2021 ha registrato un progresso relativamente limitato, nell'ordine del 7,3%, sottoperformando così l'indice STOXX 600 (+13,1%).

L'indice del settore immobiliare nel segmento retail, l'**EPRA/NAREIT Developed Europe Retail**, che nel corso del 2020 aveva mostrato una delle performance più negative a causa della crisi legata al Covid-19, con vacancy in aumento e riduzione degli affitti incassati, nella prima metà del 2021 ha messo a segno un significativo recupero, nella misura del 14,4%, nonostante fino a marzo la maggior parte delle attività siano rimaste chiuse.

Nel 2021 alcuni player che gestiscono centri commerciali hanno dimostrato di essere riusciti a realizzare una rapida evoluzione, integrando nel proprio modello di business alcuni aspetti dell'economia digitale: da qui la considerazione degli investitori che le realtà quotate capaci di supportare un'evoluzione in ottica omnicanale dei propri centri possano essere trattate a multipli più elevati. Diversi titoli dell'immobiliare retail hanno perciò registrato forti recuperi dei prezzi, man mano che i progressi del piano vaccinale rendevano possibile eliminare le restrizioni e aumentare la mobilità. Agli occhi degli investitori, il segmento è apparso particolarmente attraente non appena si sono manifestati i primi segnali di miglioramenti nella rent collection e nell'occupancy. Sono state favorite, in particolare, quelle società che operano in Paesi con una solida crescita economica, che abbiano un buon equilibrio patrimoniale e strutture indicizzate dei contratti di affitto.

**Il titolo IGD**, avendo registrato un apprezzamento del 12,8%, nel primo semestre 2021 ha perciò registrato una **performance sostanzialmente allineata a quella dell'indice del mercato azionario italiano e del segmento immobiliare retail, mentre ha sovraperformato rispetto all'indice europeo del settore real estate.**

## **Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria**

### Copertura degli analisti

La copertura sul titolo IGD a fine giugno 2021 è costituita da cinque broker, i quali presentano un target price medio di 4,44 Euro. Nonostante l'apprezzamento messo a segno nei primi sei mesi dell'anno, rispetto al prezzo di chiusura del 30 giugno 2021 si prefigura perciò ancora un potenziale di apprezzamento del 9,4%. Due raccomandazioni sono orientate all'acquisto (Accumulate, Add), mentre le restanti tre sono neutrali (Neutral, Hold). Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

### Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2021 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 25 febbraio, per i risultati del Bilancio 2020;
- il 6 maggio, per i risultati del primo trimestre 2021.

Le attività di incontro con gli investitori sono proseguite in forma virtuale, attraverso le piattaforme digitali.

Il management di IGD ha preso parte, il 25 marzo 2021, alla STAR Conference organizzata da Borsa Italiana. Il 15-16 giugno la Società è inoltre stata presente alla Mid&Small 2021 Spring Conference di Virgilio IR.

Il 1° luglio ha infine avuto alcuni incontri con investitori su tematiche ESG, nel corso della Italian Sustainability Week – Digital Edition, organizzata da Borsa Italiana.

Nel corso del primo semestre 2021 la Società ha inoltre potuto dialogare con diversi investitori internazionali e domestici attraverso mini-roadshow virtuali organizzati dai broker.

Complessivamente, il management di IGD ha perciò finora incontrato 18 investitori istituzionali nel 2021.

## **Calendario finanziario 2021**

**5 agosto** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021.

**4 novembre** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2021.

## 1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

### Eventi societari

In data 13 gennaio 2021 IGD, ai sensi dell'articolo 7(c) (Redemption at the option of the Issuer) del regolamento del prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) (il "Prestito Obbligazionario" e le obbligazioni rappresentative dello stesso, le "Obbligazioni"), attualmente in circolazione per un importo in linea capitale complessivo pari ad Euro 70.793.000, ha pubblicato un avviso rivolto ai possessori delle Obbligazioni mediante il quale ha comunicato la volontà di esercitare l'opzione di rimborso anticipato delle Obbligazioni. In data 1 marzo 2021 ha rimborsato tali Obbligazioni.

Il 25 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato l'undicesimo bilancio di sostenibilità. Il Consiglio di Amministrazione, in linea con l'obiettivo strategico di mantenere un profilo investment grade, ha inoltre dato mandato a CBRE, primario advisor internazionale, di avviare una procedura per la cessione di un portafoglio composto da ipermercati e supermercati stand-alone, per un valore di circa 185 milioni di Euro. Si tratta di un portafoglio che in questo momento di mercato risulta particolarmente interessante: è composto infatti da una asset class che attualmente gode di un buon appeal, offrendo attraenti rendimenti agli investitori, con contratti di lunga durata e stabilità dei canoni.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD Siiq S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2020, deliberando di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 66.437.039,64, come di seguito illustrato e di coprire e riclassificare le riserve come segue: - di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 66.437.039,64, con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 30.031.594,47 e con la Riserva disponibile per Euro 36.405.445,17; - di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 31.737.981,96, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 283.158.850,19 a Euro 251.420.868,23; - di coprire la Riserva aumento di capitale, negativa per Euro 10.304.558,06, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva vendite azioni proprie, negativa per Euro 233.087,16, con la Riserva emissione prestito obbligazionario; - di coprire la Riserva FTA IFRS 9, negativa per Euro 4.353.719,51, con la Riserva emissione prestito obbligazionario per Euro 4.327.109,19 e con la Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 26.610,32. L'Assemblea ha inoltre provveduto alla nomina del Consiglio d'Amministrazione che rimarrà in carica per il prossimo triennio, ovvero fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, determinando in 11 il numero dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, e ha nominato altresì il Collegio Sindacale che rimarrà in carica per il medesimo periodo. Inoltre, l'Assemblea ha approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF e ha deliberato in senso

favorevole sulla seconda sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti” ai sensi dell’art. 123- ter, comma 6, del TUF.

In data 20 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione di IGD, nominato dall’Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 15 aprile 2021, per il triennio 2021 - 2023, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione e ha confermato Claudio Albertini Amministratore Delegato. Inoltre, ha nominato quale Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Stefano Dall’Ara. Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito all’Amministratore Delegato deleghe analoghe a quelle assegnate nel precedente mandato, nonché le funzioni nell’ambito del sistema di controllo interno e gestione dei rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Comitati endoconsiliari.

In data 6 maggio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2021.

## Investimenti

Nel primo semestre 2021 il Gruppo a seguito del prorogarsi dell’emergenza sanitaria Covid-19 ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili.

Il Gruppo ha quindi proseguito l’attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, la progettazione del restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova, le attività di rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Conè di Conegliano, oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2021:

	<b>30/06/2021</b>
	<b>Euro/ mln</b>
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	2,86
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	1,56
Interventi di restyling in corso	0,18
Manutenzioni straordinarie	5,00
Altri	1,01
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>10,61</b>

### Progetti di sviluppo

#### Progetto “Porta a Mare”

Nel corso del semestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 1.560 migliaia, relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è slittata al primo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 2.861 migliaia. Al 30 giugno 2021 sono stati sottoscritti complessivamente 15 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto, di cui 8 nel primo semestre 2021, relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.

Infine, nel corso del primo semestre 2021 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e due box auto relativi al comparto Mazzini.



### Interventi di restyling

Al 30 giugno 2021 sono in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori di progettazione eseguiti nel semestre relativi al restyling presso il centro commerciale e retail park La Favorita di Mantova ammontano ad Euro 44 migliaia;
- rimodulazione degli spazi rinvenienti dalle riduzioni, concluse nel 2020, delle superfici degli ipermercati con conseguente incremento delle gallerie commerciali, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori di rimodulazione degli spazi, precedentemente adibiti a ipermercati è prevista per il secondo semestre 2021. I lavori eseguiti nel semestre relativi al centro commerciale Conè di Conegliano ammontano ad Euro 134 migliaia;
- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. Nel corso del semestre non sono stati eseguiti lavori.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 il Gruppo nel primo semestre dell'anno ha continuato a tenere sospesi tutti i lavori in corso non indifferibili. La ripartenza degli interventi di restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto è prevista nel secondo semestre del 2021.





La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

### **Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del primo semestre 2021 sono proseguiti i lavori non differibili per manutenzioni straordinarie e fit out, pari ad Euro 4.997 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nel centro commerciale La Favorita (Mantova), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il retail park Clodi (Chioggia) e ad interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni.

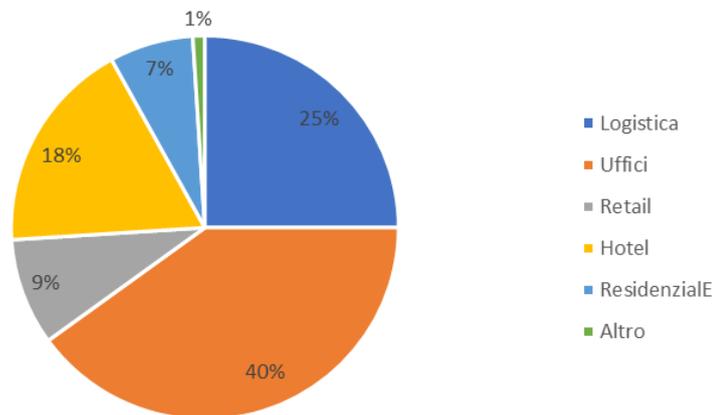
## 1.9.// Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare del primo semestre 2021 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

### IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare nel primo semestre 2021 risente ancora degli effetti della pandemia Covid-19 evidenti soprattutto nell'allungamento dei tempi necessari al completamento delle transazioni. Le transazioni hanno raggiunto un volume di 3 miliardi di Euro registrando una contrazione del 15% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente.

**Grafico transato immobiliare commerciale Italia 1H2021**



Fonte JLL Italian market perspective July 2021

### IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO SEGMENTO RETAIL

Il mercato immobiliare retail nel primo semestre 2021 ha registrato investimenti per circa 200 milioni di Euro segnando un calo del 76% rispetto allo stesso periodo del 2020.

Sono state registrate transazioni di dimensioni più contenute e principalmente nel settore high street che mantiene una certa attrattività per gli investitori istituzionali core, soprattutto su asset mixed-use dove la diversificazione delle funzioni consente un migliore bilanciamento del rischio sull'investimento.

Anche il settore supermercati ha dato chiari segnali di tenuta visto che sono rimasti invariati i rendimenti minimi registrati a fine 2019.

Alcune attivazioni di ricerche da parte di investitori retail specialist o opportunistici sul segmento out of town (centri commerciali, retail park e factory outlet) fanno ipotizzare l'inizio di una ripresa nel prossimo semestre anche per questo settore.

Nel corso dell'anno si è registrato un aumento dei livelli di vacancy ma, grazie a politiche di incentivi temporanei agli operatori, non sono stati registrati riduzioni di canoni (i canoni "prime" nei Centri Commerciali si sono mantenuti sui 940€/mq/anno) e di yield che rimane sul 6,15%.

**Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia**



Fonte CBRE market snapshot retail 2Q2021

**L'OFFERTA E PIPELINE SETTORE RETAIL**

Nel semestre è stato completato il San Marino Outlet Experience per 25.000 mq di GLA e si prevede la consegna di ulteriori 56.000 mq di GLA per la fine dell'anno. Nel biennio 2022/2023 si prevede il completamento di ulteriori 400 mq di GLA.

**Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 giugno 2021 (GLA >10.000 mq)**



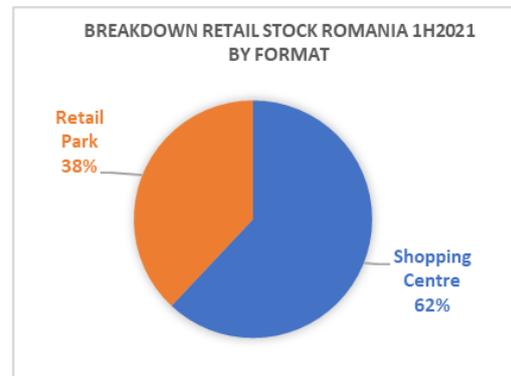
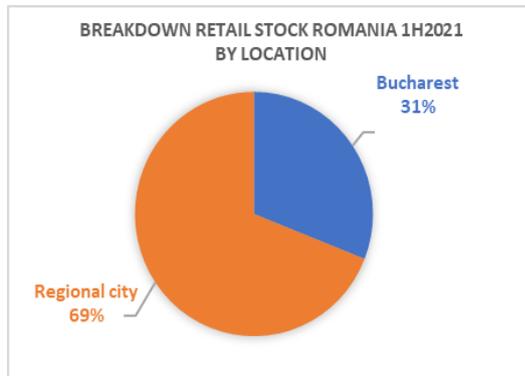
Fonte CBRE market snapshot- retail 2Q2021

**IL MERCATO IMMOBILIARE RUMENO SEGMENTO RETAIL**

La crisi pandemica ha rallentato ma non fermato la produzione di nuovi spazi commerciali moderni; nel primo semestre del 2021 lo stock ha raggiunto i 3,93 milioni di mq di GLA e si prevede una immissione di ulteriori 177.800 mq per fine 2021.

Nello stock attuale la composizione tra Shopping Centre e Retail park è rispettivamente pari al 62% e 38%, ma per il futuro si registra una tendenza verso i format specialistici poiché circa l'85% della

nuova GLA prevista riguarderà il formato retail park che ha dimostrato maggiore resilienza alle restrizioni dettate dalla pandemia. Il restante 15% riguarderà ampliamenti di centri esistenti.



Nonostante le richieste di rinegoziazione dei canoni da parte degli operatori, i rendimenti “prime” per il settore retail hanno mantenuto i tassi del semestre precedente ed anche i valori sono rimasti costanti a 70€/mq/mese per i Centri Commerciali e 45 Euro/mq/mese per l’High street.

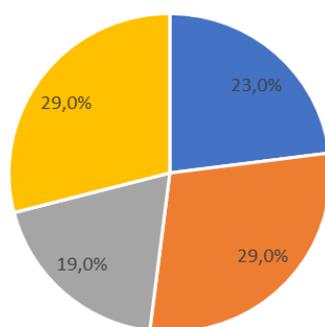
### 1.9.1. Il portafoglio immobiliare

Con le valutazioni al 30 giugno 2021 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha registrato il valore di mercato di Euro 2.267,9 milioni. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che alla stessa data ha raggiunto un valore di mercato di Euro 37,7 milioni.

#### IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA’

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 97% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 30 giugno 2021 sono concentrate in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Duff&Phelps Reag S.p.A. (di seguito D&P), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati rinnovati nel 2020 per la durata di due anni.

**Percentuale di incidenza delle quattro società sul portafoglio immobiliare di IGD in termini di Fair Value**


■ C&W ■ D&P ■ JLL ■ CBRE

Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 30 giugno 2021 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.2021 Totale	Fair Value 30.06.2021 Italia	Fair Value 30.06.2021 Romania
C&W	521,21	521,21	0
CBRE	659,44	586,42	73,02
JLL	425,99	425,99	0
Duff&Phelps	661,24	596,74	64,5
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>2.267,88</b>	<b>2.130,36</b>	<b>137,52</b>

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2021 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	53	0	53
D&P	85	0	85
JLL	38	0	38
C&W	38	0	38
<b>Totale compensi</b>	<b>214</b>	<b>0</b>	<b>214</b>

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2021 sono:

- “Iper e super”: venticinque immobili per un totale di circa 228.000 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano;
- “Gallerie e retail park”: ventisette immobili per un totale di circa 423.000 mq di GLA, distribuiti su dodici regioni del territorio italiano;
- “Altro”: due immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, un negozio, due porzioni immobiliari ad uso ufficio, un immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive, per un totale di sei immobili di circa 9.142 mq di GLA;
- “Progetto Porta a Mare”: un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 45.100 mq di SLP, sito nella zona portuale di Livorno;

- “Iniziativa di sviluppo dirette”: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- “Winmarkt”: un portafoglio di quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 94.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucharest.

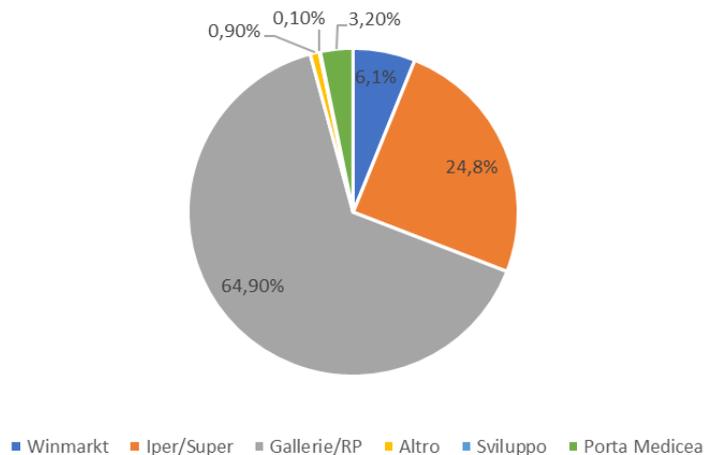
Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD Siiq in Italia raggiungono quota 60, ripartite per categoria di immobile in:

- 25 Ipermercati e supermercati
- 27 Gallerie e retail park
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette
- 1 Immobile per trading
- 6 Altro

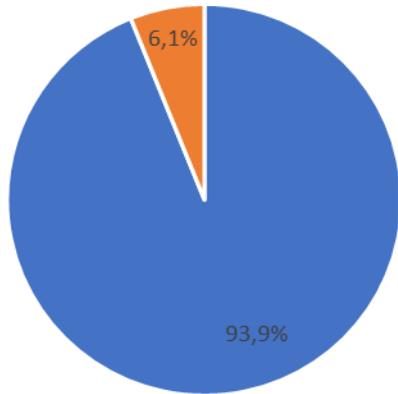
Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 15, così ripartite:

- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici

**Grafico break down portafoglio IGD per asset class**

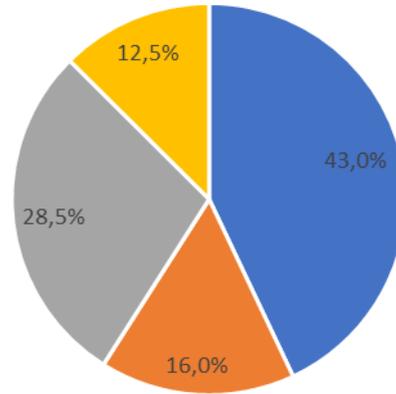


**Grafico distribuzione geografica del portafoglio immobiliare IGD**



■ Italia ■ Romania

**Grafico distribuzione geografica del portafoglio immobiliare IGD Italia**



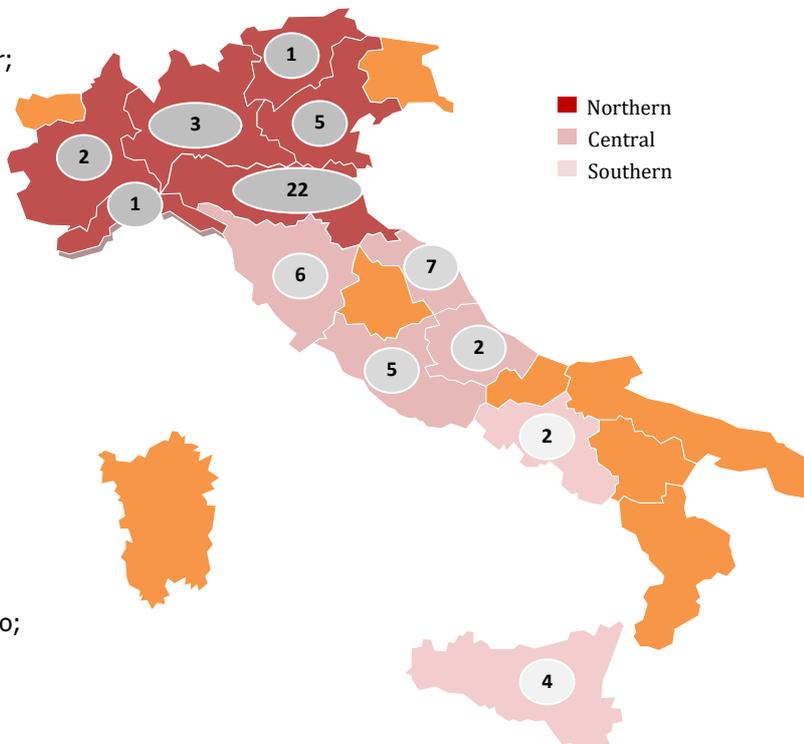
■ Nord Est ■ Nord Ovest ■ Centro ■ Sud e Isole

**PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD**

Il portafoglio immobiliare in leasehold si costituisce di tre gallerie commerciali per un totale di circa 31.800 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (Bo), San Donà di Piave (VE) e Livorno.

**Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2021**

- E.Romagna:** 8 GC, 9 Iper-Super; 5 Altro;
- Piemonte:** 2 GC+RP;
- Lombardia:** 3 GC;
- Liguria:** 1 GC;
- Trentino:** 1 GC;
- Veneto:** 2 GC+RP, 3 Iper;
- Marche:** 2 GC, 4 Iper, 1 Iniziativa di sviluppo;
- Abruzzo:** 1 GC, 1 Iper;
- Campania:** 1 GC, 1 Iper;
- Lazio:** 2 GC, 3 Iper-Super;
- Toscana:** 2 Iper-Super, 1 Imm. per trading, 2 GC; 1 Altro;
- Sicilia:** 2 Iper, 2 GC.



Nota: NE: Trentino Alto Adige, Veneto, Emilia-Romagna; NO: Piemonte, Lombardia; Liguria; C: Toscana, Marche, Lazio, Abruzzo; S+I: Sicilia, Campania.

**Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt in Romania al 30.06.2021**



**15** immobili di proprietà

**Muntenia:** 6 GC, 1 palazzo uffici;

**Moldova:** 3 GC+RP;

**Oltenia:** 1 GC;

**Transilvania:** 3 GC;

**Dobrogea:** 1 GC.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i principali dati relativi al portafoglio immobiliare Italia di proprietà e in leasehold e Romania gestito dal Gruppo IGD.

ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/ Aree esterne (mq)	Proprietà	Data apertura	Data ultimo ampliamento/ restyling/ rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superficie	N. Altro/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
JLL	Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM GALLERY SRL	2004	//	100%	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovesse, Trony, Bala	Superstore Despar (non di proprietà)	//
JLL	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIDIQ SPA	2005	//	100%	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Progresso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
JLL	Ipermercato Schio	Schio (VI)	//		IGD SIDIQ SPA	2008	//	100%	Piena Proprietà (solo Ipermercato)					//	Ipercoop	8.176
JLL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SIDIQ SPA	1998	2017	100%	Piena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Bala, Bershka, Pull & Bear, OVS, Kabi, Casa, Maisons du Monde, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
JLL	Supermercato Cecina	Cecina (LI)	//	//	IGD SIDIQ SPA	1994	//	100%	Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	5.749
JLL	Ipermercato CC II Maestrate	Cesano di Sengalla (AN)	//	//	IGD SIDIQ SPA	1999	//	100%	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	12.501
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	20.559	//	IGD SIDIQ SPA	2010	2019 riduzione Iper	100%	Piena Proprietà	56	11		1.550	Maison du Monde, Conbipel, H&M, Liberie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius	Ipercoop	6.972
JLL	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIDIQ SPA	2010	//	100%	Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIDIQ SPA	1989	2015	100%	Piena Proprietà	33	4		1.450	Liberie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
C&W	Ipermercato CC Mealfiore	Pesaro (PU)	//	//	IGD SIDIQ SPA	1992	//	100%	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	10.412
C&W	Ipermercato CC Globo	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIDIQ SPA	1997	2005	100%	Piena Proprietà (Ipermercato)					//	Ipercoop	7.937
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	7.460	543	IGD SIDIQ SPA	2001	2019 riduzione Iper	100%	Piena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	8.360
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIDIQ SPA	2001	2014	100%	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Liberie Coop, Piazza Italia, Terranova, Intersport, Scarpamondo	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savo	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIDIQ SPA	2002	//	100%	Piena Proprietà	23	1		850	Liberie Coop, Motiv, Primigi, Kiko	Ipercoop	7.476
C&W	Centro Commerciale Le Maiole	Faenza (RA)	25.343	//	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà	42	12		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	6.163
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.060	//	IGD SIDIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100%	Piena Proprietà	60	7			OVS, Zara, Medaworld	Ipercoop	15.862
C&W	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.139	//	IGD SIDIQ SPA	1996	2003	100%	Piena Proprietà	43	1			Benetton, Original Marines, Camaleu	Ipercoop	15.201
CBRE	Centro Commerciale Città delle Stele	Ascoli Piceno (AP)	20.993	1.850	IGD SIDIQ SPA	2002	2017	100%	Piena Proprietà	43	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M, Multiplex Stele, Kabi, Casa, Clayton, Dverson	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	5.575	800	IGD SIDIQ SPA	2002	2019 restyling parziale e nuovo MS P1; 2021 Rimodulazione	100%	Piena Proprietà	23	3	1	1.260	Euronics, Bata, Piazza Italia, Satur;	Ipercoop	5.870
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	15.216	//	IGD SIDIQ SPA	2010	//	100%	Piena Proprietà	43	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	11.217
CBRE	Piazza Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.086	//	IGD SIDIQ SPA	2014	//	100%	Piena Proprietà	19	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
CBRE	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIDIQ SPA	1992	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Piazza Italia, Kiko, GameStop, Camaleu	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIDIQ SPA	1996	2007	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			Ovs, Piazza Italia, Callope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIDIQ SPA	1996	//	100%	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	5				Medaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Uplim	//	//
CBRE	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Folli (FC)	21.218	//	IGD SIDIQ SPA	2011	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	93	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.120	//	IGD SIDIQ SPA	2016	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.935	//	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia	Ipercoop	13.663
DBP	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	33.557	//	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà	99	13		3.800	Desigual, Bata, Azurro Sport, H&M, Piazza Italia, Ovs, Scarpamondo, NewYorker, Euronics	Ipercoop	7.663
DBP	Ipermercato MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SIDIQ SPA	2003	//	100%	Piena Proprietà (solo Ipermercato + MS da riduzione Iper)					//	Ipercoop	9.359
DBP	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.248	//	IGD SIDIQ SPA	1994	2006	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38		presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Ovesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
DBP	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.987	//	IGD SIDIQ SPA	1999	2014	100%	Piena Proprietà	67	8		2.650	Desigual, Euronics, H&M, Piazza Italia, Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
DBP	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (ME)	23.873	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Piazza Italia, Skyline cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe, Rosso Pomodoro	Ipercoop (non di proprietà)	//
DBP	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.194	//	IGD SIDIQ SPA	2007	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	42	9		4.500	Jysk/OVS, Liberie Coop, Sincro IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	//
DBP	Centro Commerciale Danesna City	Ferrara (FE)	16.250	//	IGD SIDIQ SPA	2005	//	100%	Piena Proprietà	15	2		1.320	Pittarosso, UCI, WeArena	Despar	3.715
DBP	Galleria Commerciale I Bicchi	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
DBP	Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIDIQ SPA	2015	//	100%	Piena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe; Piazza Italia, Decathlon	Ipercoop	7.490
DBP	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIDIQ SPA		//	100%	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Coop	2.250
EY	Centro Pave	San Donà di Piave (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5		1.500	Claiff, Liberie Coop, Ovesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe; McDonald	Ipercoop	15.826
EY	Centro Nova	Vilanova di Castenaso (BO)	12.640	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Liberie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton; McDonald	Ipercoop	18.268
EY	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.054	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Ovesse; Liberie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	

**ROMANIA**

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commercial e mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/ office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/ restyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015		100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Peppo	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Seveda, Jolidon, Biotti, Massini, Peppo, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Market, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Seveda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Peppo, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Seveda, Peppo	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Peppo	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Peppo			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Peppo, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Peppo			
<b>TOTALE Gallerie</b>		<b>91.743</b>	<b>79.099</b>	<b>1.607</b>	<b>8.388</b>													
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	2						

**1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà**
**1.9.2.1. ITALIA**

Nel primo semestre 2021 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD non ha registrato variazioni di perimetro.

Nella tabella seguente vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nel semestre in termini di valore.

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziativa di sviluppo dirette		Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)			
<b>Valore contabile 31.12.2020</b>	<b>558,97</b>	<b>1.473,29</b>	<b>20,26</b>	<b>2.052,52</b>	<b>138,64</b>	<b>2.191,16</b>	<b>2,47</b>	<b>72,06</b>	<b>2.265,69</b>	<b>43,32</b>	<b>2.309,01</b>
Incrementi per lavori 2021	0,14	4,22	0,06	4,42	0,58	5,00	0,00	4,42	9,42	0,01	9,43
Vendite	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,41)	(0,41)	0,00	(0,41)
Rivalutazioni/svalutazioni nette	2,68	(5,22)	0,30	(2,24)	(1,70)	(3,94)	(0,01)	(2,85)	(6,80)	(5,66)	(12,46)
<b>Valore contabile 30.06.2021</b>	<b>561,79</b>	<b>1.472,29</b>	<b>20,62</b>	<b>2.054,70</b>	<b>137,52</b>	<b>2.192,22</b>	<b>2,46</b>	<b>73,22</b>	<b>2.267,90</b>	<b>37,67</b>	<b>2.305,57</b>

**IPERMERCATI E SUPERMERCATI**

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), al Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop e uno ad insegna "Famila" con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna dei fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore. La categoria ipermercati e supermercati al 30 giugno 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	30/06/2021
JLL	38%
CBRE	12%
D&P	12%
C&W	38%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF).

CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, mentre D&P ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere ed al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value della categoria Iper/Super ha raggiunto il valore di Euro 561,8 milioni registrando un incremento di valore di +50 bps (+2,8 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato totale si è attestato al 6,32% incrementando di 4 bps rispetto al semestre precedente; il gross cap out medio totale ha subito una contrazione di 3 bps attestandosi al 6,24%.

Il gross initial yield medio ponderato ha raggiunto la percentuale del 6,01% decrementando di 1 bps rispetto al semestre precedente a seguito dell'incremento del fair value.

L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si conferma al 100%.

### GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

Gli immobili della categoria immobiliare "Gallerie Commerciali e Retail Park" del portafoglio del Gruppo IGD sono per lo più affittati con contratti di affitto d'azienda della durata di 5 anni e con indicizzazione al 100% dell'indice ISTAT. Le locazioni della durata di anni 6+6 e con indicizzazione al 75% dell'indice ISTAT sono riservate alle categorie merceologiche dei servizi paracommerciali quali edicole, tabacchi, studi dentistici, parrucchieri e centri estetici.

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 30 giugno 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

<b>Gallerie/RP</b>	<b>30/06/2021</b>
JLL	15%
CBRE	30%
D&P	34%
C&W	21%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Tutti i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo DCF. I valutatori CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, il valutatore D&P ha utilizzato una durata standard di 15 o 18 anni.

Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di Euro 1.472,3 milioni segnando un decremento di 7 bps rispetto al semestre precedente (-1 milioni di Euro in valore assoluto).

Il tasso di attualizzazione medio è incrementato di 1 bps rispetto al semestre precedente attestandosi al 7,07%. Il gross cap out medio totale ha registrato una decompressione di +7 bps assestandosi al 7,18%.

Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP ha raggiunto il 6,60% segnando un incremento di 7 bps rispetto al semestre precedente per effetto della riduzione del valore di fair value.

Al 30 giugno 2021 il financial occupancy rate ha registrato un recupero di 128 bps rispetto al semestre precedente attestandosi a 93,67%.

## INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2021 la classe immobiliare si costituisce di un unico terreno destinato all'estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per circa 5.000 mq. Questa categoria è stata valutata dall'esperto indipendente C&W con il metodo della trasformazione o residuale. Al 30 giugno 2021 il fair value è stato stimato pari ad Euro 2,46 milioni registrando una riduzione di 59 bps rispetto al semestre precedente (-0,01 milioni di Euro in valore assoluto).

## PROGETTO PORTA A MARE (TRADING)

Al 30 giugno 2021 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo della trasformazione o residuale.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale al 30 giugno 2021 di 172 mq di SLP relativi all'ultima unità abitativa la cui vendita è prevista nel secondo semestre del 2021;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.537 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali si prevede l'inizio delle vendite della parte residenziale nel 2021;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 30 giugno 2021 è stato di Euro 73,2 milioni, incrementato di 161 bps (+ 1,16 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente per l'avanzamento dei lavori del cantiere Officine.

Nel valore di mercato al 30 giugno 2021 del Progetto Porta a Mare è considerata la porzione retail del comparto Officine Storiche non destinata alla vendita che rimarrà nel portafoglio del Gruppo IGD.

## ALTRO

La categoria immobiliare «Altro» al 30 giugno 2021 ha registrato un incremento di valore di +180 bps (+0,365 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di Euro 20,6 milioni.

La categoria "Altro" al 30 giugno 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti D&P e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2021
JLL	1%
D&P	99%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Entrambi i valutatori hanno utilizzato per questa categoria di immobili il metodo del DCF.

### 1.9.2.2. ROMANIA

La categoria immobiliare Winmarkt al 30 giugno 2021 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	30/06/2021
CBRE	47%
D&P	53%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro D&P e da 5 a 10 anni per gli immobili del perimetro CBRE.

La riduzione di fair value totale dell'asset class Winmarkt è stata di -81 bps (-1,12 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente ed è attribuibile per la maggior parte all'asset class Gallerie.

Il gross initial yield medio delle gallerie al 30 giugno 2021 è incrementato di 15 bps attestandosi al 7,49% a seguito della riduzione del valore del fair value.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie è rimasto invariato a 7,86% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato al 7,89% registrando una contrazione di - 2 bps rispetto al semestre precedente.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha registrato un recupero di 73 bps rispetto al semestre precedente attestandosi al 94,28%.

Nella tabella seguente sono riepilogati i principali dati del patrimonio immobiliare Italia e Romania sopra commentati:

#### Riepilogo dati al 30.06.2021:

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	25	227.500	6,01%	6,24%	6,32%	100%	148	148
Gallerie commerciali Italia	27	423.500	6,60%	7,18%	7,07%	93,67%	219	237
Totale Italia IPER e Gallerie	52	651.000	6,44%	6,92%	6,86%	95,26%	193	206
Gallerie Romania	14	91.700	7,49%	7,89%	7,86%	94,28%	101	106
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>66</b>	<b>742.700</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>

**Riepilogo dati al 31.12.2020:**

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	25	228.000	6,02%	6,27%	6,28%	100%	148	148
Gallerie commerciali Italia	27	423.000	6,53%	7,11%	7,06%	92,39%	228	235
<b>Totale Italia Iper e Gallerie</b>	<b>52</b>	<b>651.000</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,88%</b>	<b>6,84%</b>	<b>93,97%</b>	<b>198</b>	<b>206</b>
Gallerie Romania	15	94.000	7,35%	7,93%	7,89%	93,55%	101	108
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>67</b>	<b>745.000</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>

Nella tabella seguente sono rappresentati gli investimenti immobiliari, i principali progetti di sviluppo e il dettaglio dei criteri di contabilizzazione adottati:

Categoria	Valore contabile 30/06/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>					
Ipermercati e Supermercati	561,79	fair value	561,79	558,97	2,82
Gallerie commerciali Italia	1.472,29	fair value	1.472,29	1.473,29	(1,00)
Altro	20,62	fair value	20,62	20,26	0,36
<b>Totale Italia</b>	<b>2.054,70</b>		<b>2.054,70</b>	<b>2.052,52</b>	<b>2,18</b>
Gallerie Commerciali Romania	134,82	fair value	134,82	135,94	(1,12)
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,70	-
<b>Totale Romania</b>	<b>137,52</b>		<b>137,52</b>	<b>138,64</b>	<b>(1,12)</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>2.192,22</b>		<b>2.192,22</b>	<b>2.191,16</b>	<b>1,06</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Terreni e costi accessori	2,46	costo rettificato / Fair value	2,46	2,47	(0,01)
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>2,46</b>	<b>costo rettificato / Fair value</b>	<b>2,46</b>	<b>2,47</b>	<b>(0,01)</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Progetto Porta a Mare *	73,22	fair value/costo rettificato	73,22	72,06	1,16

Categoria	Valore contabile 30/06/2021	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	37,67	fair value	37,67	43,32	(5,65)
<b>Totale diritti d'uso</b>	<b>37,67</b>		<b>37,67</b>	<b>43,32</b>	<b>(5,65)</b>

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2021		Valore di mercato 30/06/2021	Valore contabile 31/12/2020	Variazione
<b>Totale</b>	<b>2.305,57</b>		<b>2.305,57</b>	<b>2.309,01</b>	<b>(3,44)</b>

La tabella che segue riporta il dettaglio delle principali Iniziative di sviluppo dirette:

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETA MENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 30.06.2021 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
<b>PORTO GRANDE</b>	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	ca. 9,9 Mln/€	2,46	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
<b>Totale</b>						<b>2,46</b>		

## **1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti**



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cw.it](mailto:finance@pec.cw.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

**PER:** GRUPPO IGD  
VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, 13  
40127 BOLOGNA  
ITALY

**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA

**PROPRIETÀ:** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

**DATA RAPPORTO:** 14 LUGLIO 2021

**DATA VALUTAZIONE:** 30 GIUGNO 2021

**NOSTRO RIFERIMENTO:** VAL/CL/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-210630-01-ITA

## 1. INCARICO

### 1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA.

### 1.2 LE PROPRIETÀ

Oggetto della presente valutazione è un portafoglio composto dai seguenti immobili:

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lama galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande (Terreno - sviluppo)
9	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
10	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
11	Cesena	FC	Iper Cesena
12	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
13	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
14	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
15	Bologna	BO	Ipercoop Lama

### 1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

### 1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competently. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a dicembre 2020. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

#### 1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una due diligence. È possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

#### 1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

##### VALORE DI MERCATO

*"L'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".*

##### CANONE DI MERCATO

*"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

#### 1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione "nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione", ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

#### 1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

#### 1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

#### 1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA*.

#### 1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA*.

#### 1.12 SUPERFICI

##### Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

#### 1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA*.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

#### 1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di valutazione. Qualora voleste fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovrete prima consultarci.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Doveste voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovrete richiederli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

#### 1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

## 2. PRINCIPI GENERALI

La nostra valutazione ed i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nei "Principi Generali di Valutazione" in allegato al rapporto oltre che ai termini contenuti nella nostra proposta. Di seguito riepiloghiamo i principali.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-Gruppo/IGD-CertVal-210630-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

Laddove nei contratti di locazione fosse riportato un diritto di prelazione del conduttore, la nostra interpretazione è che questo diritto non infici in alcun modo la determinazione del Valore di Mercato dell'intera Proprietà a cui siamo giunti.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-Gruppo/IGD-CertVal-210630-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo verificato autonomamente l'eventuale presenza di materiali pericolosi. In assenza di informazioni contrarie, abbiamo basato la nostra valutazione sul presupposto che tali materiali non siano presenti e che ciascuna Proprietà sia stata realizzata a regola d'arte.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

Qualsiasi informazione contraria abbiate rispetto al contenuto del presente paragrafo raccomandiamo di portarla a nostra conoscenza in modo che si possa tenerne conto nella valutazione.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

### 3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA.

#### 3.1 DCF (DISCOUNTED CASH FLOW O ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI)

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistente/i sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

I flussi netti vengono attualizzati ad un opportuno tasso di sconto che tiene conto della specifica rischiosità legata allo specifico investimento immobiliare e di tutte le variabili assunte nel cash flow.

La somma algebrica dei flussi attualizzati rappresenta il valore lordo della proprietà da cui, scorporati i costi di acquisizione, si ottiene il Valore di Mercato.

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parimenti non disponibili come dati legati a transazioni di mercato), una volta ottenuto il Valore di Mercato con il metodo del DCF, è nostra prassi confrontarlo con il canone iniziale per verificare se il rendimento iniziale sia coerente con le attese di redditività che oggi un investitore avrebbe per le proprietà oggetto di valutazione. In sintesi utilizziamo come metodologia di verifica quella della Capitalizzazione Diretta.

### 4. VALUTAZIONE

#### NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CORONAVIRUS (COVID-19)

La diffusione del COVID-19, dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia Globale", continua ad avere un impatto sulle economie e sui mercati immobiliari globali. Nonostante ciò, alla data di valutazione, la maggior parte dei mercati immobiliari ha ripreso la sua operatività, con volumi transati e altre evidenze di rilievo tomate a livelli in cui esiste una sufficiente evidenza sui cui basare la nostra opinione di valore.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Di conseguenza, e al fine di evitare dubbi, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "significativa incertezza della valutazione" come definito nelle sezioni VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente in risposta a cambiamenti nel controllo o diffusione futura del COVID-19, evidenziamo l'importanza della data di valutazione.

Soggetta ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio in esame, distinti nelle diverse componenti come richiesti, alla data di valutazione, è pari a:

**€513.420.000**

**(Cinquecentotredicimilioni quattrocentoventimila Euro)**

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-210630-01-ITA*.

Come richiesti, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €521.207.873.

## 5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

## 6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

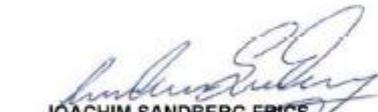
## 7. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP

  
**JOACHIM SANDBERG FRICS**  
 Legale Rappresentante sede secondaria italiana

  
**MARIACRISTINA LARIA MRICS**  
 Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO



Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cwflp.it](mailto:finance@pec.cwflp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

IGD-HGDSIIQNO6VILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

PER: **IGD SIIQ S.P.A.**  
ATTENZIONE: **DOTT. ROBERTO ZOIA**  
PROPRIETA': **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno**  
DATA DEL RAPPORTO: **14 LUGLIO 2021**  
DATA DI VALUTAZIONE: **30 GIUGNO 2021**  
NOSTRO RIFERIMENTO: **VAL/CL/IGD-IGDSIIQNoSviluppo-CertValPerBilancio-210630-01-ITA**

## 1. INCARICO

### 1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

Pertanto, portiamo alla vostra attenzione che i contenuti di questo Rapporto di Valutazione sono soggetti alle varie assunzioni (le "Assunzioni") che sono state indicate e confermate nella Scheda Servizi (che fa parte integrante dei Termini d'Incarico). Laddove le Assunzioni dettagliate nella Scheda Servizi sono indicate anche in questo Rapporto di Valutazione, sono indicate come "assunzione" o "assunzioni". Se non definito diversamente, tutti i termini in maiuscolo in questo documento devono essere intesi come definito nei Termini d'Incarico.

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi alla Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

## 1.2 LE PROPRIETA'

Oggetto della presente valutazione è un portafoglio composto dai seguenti immobili:

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lama galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
9	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
10	Cesena	FC	Iper Cesena
11	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
12	Faenza	RA	Ipercoop CC Le Maioliche
13	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
14	Bologna	BO	Ipercoop Lama

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA.

## 1.3 CONFORMITÀ AGLI STANDARD RICS ("RED BOOK") E IVS

La valutazione ed il rapporto sono stati preparati in conformità agli Standard Globali di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") (il "Red Book RICS"), edizione corrente alla data della valutazione. Ne consegue che la valutazione è in conformità agli IVS.

## 1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competently. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

IGD-IGDSIQNOSVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a dicembre 2020. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

#### 1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una *due diligence*. E' possibile pertanto che un potenziale acquirente, prima di procedere all'acquisto delle Proprietà, richieda ulteriori pareri o verifiche in merito a specifiche problematiche i cui esiti potrebbero avere un impatto sul valore di mercato da noi determinato. Si dovranno pertanto considerare attentamente le assunzioni sulla base delle quali è stata eseguita la valutazione.

#### 1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata sulla base del Valore di Mercato e del Canone di Mercato, definiti dal Red Book come segue.

##### VALORE DI MERCATO

*"L'ammontare stimato a cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".*

##### CANONE DI MERCATO

*"L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

#### 1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

Un'Assunzione Speciale è definita nel Glossario del Red Book RICS come un'assunzione *"nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione"*, ("Assunzione Speciale").

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

IGD-IGDSIIQNO8VILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

#### 1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

#### 1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

#### 1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

#### 1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-Gruppo/GDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

#### 1.12 SUPERFICI

##### Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

#### 1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato in questo Rapporto di Valutazione inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-Gruppo/GDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

Abbiamo assunto che le informazioni fornite da Gruppo IGD, in riferimento alle Proprietà che abbiamo valutato siano complete e corrette. Abbiamo effettuato l'ulteriore assunzione che ci siano stati forniti i dettagli di tutte le questioni rilevanti per la valutazione a vostra conoscenza o a conoscenza dei vostri consulenti, come ad esempio future potenziali locazioni, revisioni del canone, requisiti in sospeso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

#### 1.14 COMMENTO GENERALE

Tutte le valutazioni sono opinioni professionali espresse su una base indicata, unitamente ad eventuali appropriate assunzioni o Assunzioni Speciali. Una valutazione non è un fatto, è una stima. Il grado di soggettività implicato varierà inevitabilmente da caso a caso, così come il grado di certezza, o probabilità, che l'opinione di valore del valutatore coincida esattamente con il prezzo raggiunto qualora avvenisse davvero una vendita alla data di valutazione.

I valori immobiliari possono variare sostanzialmente, anche in brevi periodi di tempo, e così la nostra opinione di valore potrebbe variare significativamente se dovesse cambiare la data di

IGD-IGDSIIONOSVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

valutazione. Qualora volette fare affidamento sulla nostra valutazione come se fosse valida ad un'altra data, dovrete prima consultarci.

Dovete voi contemplare una vendita, raccomandiamo fortemente che venga data alla Proprietà l'appropriata esposizione al mercato.

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovrete richiederli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

#### 1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

## 2. PRINCIPI GENERALI

Le nostre valutazioni ed i suoi contenuti sono soggetti alle assunzioni generali contenute nei "Principi Generali di Valutazione" in allegato al rapporto oltre che ai termini contenuti nella nostra proposta. Di seguito riepiloghiamo i principali.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-Gruppo/IGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

Laddove nei contratti di locazione fosse riportato un diritto di prelazione del conduttore, la nostra interpretazione è che questo diritto non infici in alcun modo la determinazione del Valore di Mercato dell'intera Proprietà a cui siamo giunti.

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione *Rif. IGD-Gruppo/IGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo verificato autonomamente l'eventuale presenza di materiali pericolosi. In assenza di informazioni contrarie, abbiamo basato la nostra valutazione sul presupposto che tali materiali non siano presenti e che ciascuna Proprietà sia stata realizzata a regola d'arte.

In linea con la nostra proposta, non abbiamo effettuato controlli strutturali sulle Proprietà e non abbiamo verificato lo stato dell'impiantistica e dei macchinari. La nostra valutazione tiene comunque conto delle informazioni che ci sono state fornite e di eventuali difetti notati durante la nostra ispezione. In generale, la nostra valutazione è basata sul presupposto che non vi siano difetti latenti, necessità di riparazioni o altri problemi che potrebbero materialmente modificare la valutazione stessa.

IGD-IGDSIIONOSVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

Qualsiasi informazione contraria abbiate rispetto al contenuto del presente paragrafo raccomandiamo di portarla a nostra conoscenza in modo che si possa tenerne conto nella valutazione.

### 3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle singole schede incluse nella Sezione A Rif. *IGD-Gruppo/GDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

#### 3.1 DCF (DISCOUNTED CASH FLOW O ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI)

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistenti sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfritto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

I flussi netti vengono attualizzati ad un opportuno tasso di sconto che tiene conto della specifica rischiosità legata allo specifico investimento immobiliare e di tutte le variabili assunte nel cash flow.

La somma algebrica dei flussi attualizzati rappresenta il valore lordo della proprietà da cui, scorporati i costi di acquisizione, si ottiene il Valore di Mercato.

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi circa tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parimenti non disponibili come dati legati a transazioni di mercato), una volta ottenuto il Valore di Mercato con il metodo del DCF, è nostra prassi confrontarlo con il canone iniziale per verificare se il rendimento iniziale sia coerente con le attese di redditività che oggi un investitore avrebbe per le proprietà oggetto di valutazione. In sintesi utilizziamo come metodologia di verifica quella della Capitalizzazione Diretta.

### 4. VALUTAZIONE

#### NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: CORONAVIRUS (COVID-19)

La diffusione del COVID-19, dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia Globale", continua ad avere un impatto sulle economie e sui mercati immobiliari globali. Nonostante ciò, alla data di valutazione, la maggior parte dei mercati

immobiliari ha ripreso la sua operatività, con volumi transati e altre evidenze di rilievo tornate a livelli in cui esiste una sufficiente evidenza sui cui basare la nostra opinione di valore.

Di conseguenza, e al fine di evitare dubbi, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "significativa incertezza della valutazione" come definito nelle sezioni VPS 3 e VPQA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente in risposta a cambiamenti nel controllo o diffusione futura del COVID-19, evidenziamo l'importanza della data di valutazione.

Soggetto ai contenuti del presente rapporto, la nostra opinione del Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili costituenti il portafoglio (escluso terreni e sviluppo), in esame, distinti nelle diverse componenti come richiestoci, alla data di valutazione, è pari a:

**€511.000.000**  
**(Cinquecentoundicimilioni Euro)**

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-210630-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €518.747.520.

## 5. CONFIDENZIALITA'

La nostra valutazione è strettamente confidenziale per tutte le parti alle quali è indirizzata, ed è ad uso esclusivo di tali parti e per gli scopi citati. Di conseguenza, non accetteremo alcuna responsabilità nei confronti di terzi per parte o tutto il suo contenuto.

## 6. DIVULGAZIONE

Non è permesso divulgare i contenuti di questo Rapporto di Valutazione a terze parti in nessun modo, anche nel caso in cui non si faccia riferimento al nome di questa azienda o che il nostro Rapporto di Valutazione sia associato ad altri rapporti, documenti o informazioni, senza la nostra previa approvazione scritta della forma e del contesto della proposta divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incarico e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra

IGD-IGDSIQNOSVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-210630-01-ITA

previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale, costo, perdita e spesa che noi potremmo subire in seguito al mancato rispetto di questa disposizione.

Nessuna responsabilità derivante dall'uso e/o dal fare affidamento su questo Rapporto di Valutazione è accettata ad eccezione di quanto previsto nei Termini d'Incarico.

## 7. AFFIDAMENTO

Può essere fatto affidamento su questo Rapporto di Valutazione solo in relazione allo Scopo della Valutazione indicato e solo da:

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nei Termini d'Incarico ("Limite Complessivo") si applicherà nel complesso a (i) voi (ii) qualsiasi parte che abbia sottoscritto una Lettera di Affidamento. La ripartizione di questo Limite Complessivo sarà una questione che riguarderà solo voi e queste altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP



**JOACHIM SANDBERG FRICS**  
Legale Rappresentante sede secondaria italiana



**MARIACRISTINA LARIA MRICS**  
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio  
Piazza degli Affari 2  
20123 Milano  
Centralino +39 02 9974 6000  
Fax +39 02 9974 6950

## CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

<b>Data del Rapporto</b>	15 luglio 2021
<b>Destinatario (o Cliente)</b>	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO)  Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
<b>La Proprietà</b>	Immobili cielo terra, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
<b>Descrizione della Proprietà</b>	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale; uno sviluppo a destinazione mista in Italia e un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata.  Si rimanda al certificato di perizia 21-64VAL-0250 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
<b>Scopo della Titolarità</b>	Investimento.
<b>Incarico</b>	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
<b>Data di Valutazione</b>	30 Giugno 2021
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
<b>Scopo della Valutazione</b>	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
<b>Valore di Mercato</b>	Valore di Mercato al 30 Giugno 2021:  €659.439.500,00 (EURO SEICENTO CINQUANTA NOVE MILIONI QUATTROCENTO TRENTANOVE MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
<b>Contratto di Servizio</b>	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.  Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

### **Nuovo Coronavirus (COVID – 19)**

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPQA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

### **Redditi da Locazione**

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempimenti significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

### **Assunzioni Speciali**

Nessuna

**Conformità agli Standard Valutativi**

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

**Assunzioni**

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.

**Deroghe dalle Assunzioni Standard**

Nessuna.

**Valutatore**

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 [il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

**Indipendenza**

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

**Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse**

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà;

l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

**Dichiarazione**

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

**Reliance**

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);

per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU [‘la Direttiva’], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers ‘AIFM’], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto [‘NAV’], sia del Fondo che delle singole proprietà all’interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di ‘consulente valutatore’ per conto dell’AIFM e non come ‘valutatore esterno’ come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la ‘funzione di valutazione’ ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

**Pubblicazione**

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 21-64VAL-0270  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2021

---

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede



**Davide Cattarin**  
 Amministratore Delegato

In nome e per conto di  
 CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6900  
 Davide.Cattarin@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.  
 Valuation & Advisory Services  
 Piazza degli Affari, 2  
 20123 Milano  
 Project reference:

21-64VAL-0270  
 21-64VAL-0250

In fede



**Elena Gramaglia MRICS**  
 Director  
 RICS Registered Valuer

In nome e per conto di  
 CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6900  
 Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000  
 F: +39 02 9974 6950  
 W: www.cbre.it

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio  
Piazza degli Affari 2  
20123 Milano  
Centralino +39 02 9974 6000  
Fax +39 02 9974 6950

## CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

<b>Data del Rapporto</b>	15 luglio 2021
<b>Destinatario (o Cliente)</b>	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO)  Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
<b>La Proprietà</b>	Immobili cielo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
<b>Descrizione della Proprietà</b>	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale in Italia; un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata.  Si rimanda al certificato di perizia 21-64VAL-0250 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
<b>Scopo della Titolarità</b>	Investimento.
<b>Incarico</b>	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
<b>Data di Valutazione</b>	30 giugno 2021
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
<b>Scopo della Valutazione</b>	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
<b>Valore di Mercato</b>	Valore di Mercato al 30 giugno 2021: <b>€586.220.000,00 (EURO CINQUECENTO OTTANTA SEI MILIONI DUECENTO VENTI MILA/00) al netto di I.V.A.</b>
<b>Contratto di Servizio</b>	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.  Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

### **Nuovo Coronavirus (COVID – 19)**

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, continua a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari hanno ripreso nella maggior parte dei casi a funzionare nuovamente, con un volume di transazioni e altre rilevanti evidenze di mercato ad un livello sufficiente su cui basare la nostra opinione di valore. Di conseguenza, per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "rilevanti incertezze nella valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza necessaria e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stata redatta la nostra opinione di valore. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, come risposta ai cambiamenti nel controllo o per la diffusione futura di COVID-19, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con la volatilità dei costi di costruzione, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, problemi nel reperire liquidità e riduzione dei volumi delle transazioni - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni. Le attività di contrasto al Coronavirus del Governo italiano sono riprese con nuove ordinanze a partire dal DPCM datato 18 ottobre 2020 (e successivi).

### **Redditi da Locazione**

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci hai comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà soggetto.

### **Assunzioni Speciali**

Nessuna

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 21-64VAL-0270

IGD SIIQ SPA

DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2021

**Conformità agli Standard Valutativi**

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) ("il Red Book") in vigore alla data di valutazione.

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.

Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente Valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

**Assunzioni**

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.

**Deroghe dalle Assunzioni Standard**

Nessuna.

**Valutatore**

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 [il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

**Indipendenza**

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

**Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse**

Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà;

	<p>l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.</p> <p>Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.</p>
<b>Dichiarazione</b>	<p>CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.</p>
<b>Reliance</b>	<p>Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:</p> <p>(i) il Destinatario del Report; e</p> <p>(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);</p> <p>per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.</p> <p>Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU [‘la Direttiva’], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers ‘AIFM’], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto [‘NAV’], sia del Fondo che delle singole proprietà all’interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di ‘consulente valutatore’ per conto dell’AIFM e non come ‘valutatore esterno’ come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la ‘funzione di valutazione’ ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.</p>
<b>Pubblicazione</b>	<p>Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.</p>

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 21-64VAL-0270  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2021

---

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

In fede



**Davide Cattarin**  
**Amministratore Delegato**

In nome e per conto di  
 CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6900  
 Davide.Cattarin@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.  
 Valuation & Advisory Services  
 Piazza degli Affari, 2  
 20123 Milano  
 Project reference: 21-64VAL-0270  
 21-64VAL-0250

In fede



**Elena Gramaglia [MRICS]**  
**Director**  
**[RICS Registered Valuer]**

In nome e per conto di  
 CBRE Valuation S.p.A.

+39 02 9974 6900  
 Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000  
 F: +39 02 9974 6950  
 W: [www.cbre.it](http://www.cbre.it)



# Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SiiQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

06/2021 - FINAL



Milano, 30/06/2021

IGD SiiQ S.p.A.  
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13  
40127, Bologna  
Italia

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zoia

*Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 9 Ipermercati/Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness.*

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 08 maggio 2020, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

Il presente Certificato di Valutazione riassume i risultati delle analisi di valutazione, i principi generali e le informazioni fornite sono dettagliate nei singoli Report di Valutazione redatti per conto di IGD SiiQ S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.

**Proprietà: Retail Portfolio**

## 1. Certificato di Valutazione

### 1.1. Oggetto della valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 9 Ipermercati/ Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness prevalentemente situati nel Nord e nel Centro Italia.

Il portafoglio immobiliare è composto dai cespiti riportati nella tabella a seguire:

Immobile	Indirizzo	Uso	GLA m <sup>2</sup> attuale
Ipermercato Mirafiore	Pesaro (PU)	Ipermercato + unità commerciale	10.470
Globo	Lugo (RA)	Ipermercato	7.997
Ipermercato Maestrale	Senigallia (AN)	Ipermercato	12.551
Ipermercato Schio	Schio (VI)	Ipermercato	8.176
Supermercato Civitacastellana	Civita Castellana (LT)	Supermercato	2.892
Supermercato Cecina	Cecina (GR)	Supermercato	5.749
Ipermercato Coné	Conegliano (VE)	Ipermercato	9.490
Galleria Commerciale + RP Coné	Conegliano (VE)	Shopping Gallery + Retail Park	18.161
Ipermercato Malatesta	Rimini	Ipermercato	12.724
Area Fitness Malatesta	Rimini	Fitness area	882
Galleria Millenium	Rovereto (TN)	Galleria Commerciale	7.683
Ipermercato ESP	Ravenna (RA)	Ipermercato	16.536
Galleria Commerciale ESP	Ravenna (RA)	Galleria Commerciale	33.272

### 1.2. Scopo dell'analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 30 giugno 2021:

- Il Valore di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso, sulla base dei contratti di locazione/affitti di ramo d'azienda in essere e libero da cose e persone per le porzioni non producenti reddito alla data di valutazione;
- Il Canone di Locazione di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso alla data di valutazione.

Come precedentemente menzionato il presente Certificato di Valutazione riporta i risultati delle nostre analisi, le informazioni ricevute, considerate accurate e corrette, e le assunzioni su cui i medesimi si fondano.

### 1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Novembre 2019 (in vigore dal 31 Gennaio 2020), che include l'International Valuation Standard (IVS).

**Proprietà: Retail Portfolio**

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 4):

**Valore di Mercato**

*"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."*

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 5):

**Canone di Mercato**

*"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."*

**1.4. Clausola sulle condizioni di mercato**

Il diffondersi del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Globale" l'11 marzo 2020, ha avuto e continua ad avere un impatto su molti aspetti della vita quotidiana e sull'economia globale - con alcuni settori del mercato immobiliare che hanno registrato livelli più bassi di attività transazionale e di liquidità. Restrizioni di viaggio, di movimento ed operative sono state implementate da molti paesi. In alcuni casi, sono stati applicati "lockdowns" di vario grado a causa di ulteriori "ondate" di COVID-19; sebbene ciò possa implicare una nuova fase della crisi, non sono senza precedenti come l'impatto iniziale. La pandemia e le misure adottate per affrontare COVID-19 continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale.

Ciononostante, alla data di valutazione il mercato immobiliare e per lo più di nuovo operativo, con volumi di transazioni e altre prove rilevanti a livelli in cui esiste un'adeguata quantità di evidenze di mercato su cui basare le opinioni di valore. Di conseguenza, e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è riportata come soggetta a "incertezza materiale della valutazione" come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards], [ad eccezione di quanto indicato di seguito.

**1.5. Principi generali**

Si rimanda ai singoli Rapporti per il dettaglio dei Principi Generali su cui si fondano le nostre Valutazioni e la stesura dei nostri Rapporti di Valutazione e Lettere; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Ogni eventuale Assunzione Speciale richiesta sarà esplicitata per esteso nei rapporti di valutazione al fine di consentire una corretta interpretazione dei risultati dell'analisi.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera di valutazione, ci si riferirà a IGD SiiQ S.p.A. come il Cliente.

**1.6. Fonti delle informazioni**

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dalla Proprietà. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici

**Proprietà: Retail Portfolio**

in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti. Per completezza di informazioni, riportiamo a seguire l'elenco della documentazione che ci è stata fornita dalla Proprietà per i singoli beni in esame:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali e del Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019, 2020 e i primi tre mesi del 2021;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2018, 2019, 2020 e i primi tre mesi del 2021;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2021;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite, eccezion fatta per quella di ESP che è stata fornita in occasione dell'analisi valutativa datata 30.06.2020, in occasione dell'analisi valutativa datata 30 giugno 2017);
- Schede ESG relative al Centro Commerciale Conè ed al Centro Commerciale ESP.

### 1.7. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddittuale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) che individua il valore del bene scontando i flussi di cassa generati dalla proprietà nel periodo temporale analizzato (Holding Period). Alla fine del periodo di analisi, è stata ipotizzata la vendita delle proprietà ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione in perpetuità del reddito dell'anno successivo, ad un tasso di capitalizzazione di mercato appropriato e relativo ad investimenti comparabili a quello in questione.

L'analisi dei flussi di cassa è stata condotta tenendo in considerazione l'inflazione ed un periodo temporale di 10 anni in cui sono stati proiettati i flussi di cassa, costituiti dai ricavi generati dalla proprietà e dai costi sostenuti nel medesimo periodo, e il valore di vendita del bene alla fine del periodo di analisi.

Il Valore di Mercato riportato è stato stimato sulla base delle analisi svolte e della documentazione fornita dal Cliente.

### 1.8. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 411.785.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 425.993.000 circa.

Portiamo alla vostra attenzione che il Valore di Mercato Lordo sopra riportato è inclusivo dei costi di acquisizione associati al bene nelle percentuali indicate nei singoli rapporti di valutazione.

---

Il presente Certificato di Valutazione è stato redatto in buona fede, sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente e alle condizioni di mercato alla data di valutazione.

In fede,



**Pierre Marin MRICS**

Presidente del Consiglio di Amministrazione Jones Lang LaSalle Spa

Agrate Brianza, 28th July 2021  
 Ref. n° 21222,08 – 21199,08

Messrs  
 GRUPPO IGD S.p.A.  
 Immobiliare Grande Distribuzione  
 Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13  
 40127 Bologna

*To the kind attention of Mr Roberto Zoia*

**Subject: Determination of the Market Value as of June 30<sup>th</sup>, 2021 of a real estate portfolio consisting of n. 12 real estate assets intended for commercial use and n.1 real estate asset intended for residential and office mixed use, located on the Italian territory and n. 9 real estate assets located on the romanian territory, indicated as owned by GRUPPO IGD S.p.A.**

Dear sirs,

in compliance with Your request, Duff & Phelps REAG S.p.A. carried out the valuation of a real estate portfolio, indicated as owned by GRUPPO IGD S.p.A. (hereinafter the Client), in order to determine the market value as of June 30<sup>th</sup>, 2021.

The appraisal has been completed on the basis of the following assumptions:

- ♦ sale of the real estate complex as a whole (not piecemeal), in the rental situation at the date of the appraisal.

Duff & Phelps REAG S.p.A. a socio unico  
 Direzione Generale  
 Centro Direzionale Colleoni  
 Palazzo Casiopea 3  
 20884 Agrate Brianza MB – Italy  
 Tel. +39 039 8423.1  
 Fax +39 039 8058427  
 REAGInfo@duffandphelps.com

Sede Legale  
 Via Saccardo, 4 - 20123 Milano - Italy  
 Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.v  
 R.E.A. Milano 1947058  
 C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881880152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com) – [www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)



## Definitions

In this report, the following listed words have to refer to their proper definitions, except for the different cases mentioned on the report itself. For the definition of all other technical and/or legal terms contained in this report, please refer to the Italian Civil Code and related laws, or to the commonly used meaning.

**“Real Estate Portfolio”** (hereinafter “Portfolio”) represents the ensemble of assets subject to appraisal: land, buildings, building systems and land improvements. Personal Properties and intangible assets were excluded from the appraisal.

**“Real Estate Property”** (hereinafter “Property”) represents the asset subject to appraisal: land, buildings, building systems and land improvements. Personal Properties and intangible assets were excluded from the appraisal.

**“Valuation”** shall mean *“An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. Unless limitations are agreed in the terms of engagement, this will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation”* (RICS Red Book, English edition, January 2020).

**“Market value”** shall mean *“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”* (RICS Red Book, English edition, January 2020).

**“Market rent”** shall mean *“The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and willing lessee on appropriate lease terms in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”* (RICS Red Book, English edition, January 2020).

## Valuation criteria

Valuations Asset by Asset of the entire portfolio have been carried out considering the conditions set out in drafts of leases and rent of business unit and individual “rent roll” provided by the Ownership, reflecting the rental situation as of June 2021.

For the valuation of the shopping centers having both the part called “Hyper” and the part called “Mall”, REAG, as agreed with the client, proceeded to the virtual separation of the properties into two separate



entities, Hyper and Mall, making two separate assessments, assumptions and specific valuation criteria.

During the appraisal, REAG followed generally accepted valuation concepts and methods, applying in particular the following valuation methods.

- **Market/Sales Comparison Approach:** is predicated on actual sales transaction data. Sales are adjusted for comparability including time, location, size, condition, utility and intangible benefits.
- **Income Capitalization Approach:** takes two different methodological approaches into consideration:
  - **Direct Capitalisation:** based on capitalisation of future net incomes generated by the property at a rate deduced from the real estate market;
  - **Discounted Cash Flow Method (DCF) based:**
    - on the calculation of future net incomes derived from Property renting for a period of "n." years;
    - on the determination of the Market Value of the property by means of the capitalisation in perpetuity of the net income at the end of this period;
    - on the discounted back net incomes (cash flow) as of the evaluation date.

REAG moreover:

- Carried out site inspections on the Properties located in Livorno (CC Fonti del Corallo) and Guidonia (RM) (CC Tiburtino) in Italy and on the nine Properties located in Romania, to find out all the information (building qualities, preservation condition, etc.) necessary to elaborate the appraisals themselves, in addition to the information given by Client; no site inspections were carried on the other properties, REAG based the appraisals on the information already known.
- Carried out an analysis of the conditions of the local real estate market, took the economic data detected therein into consideration and adapted it to the specific features of the Properties through appropriate statistical work-ups;
- Determined the building area on the basis of the documents supplied by the Client;
- Considered the draft of the "model" lease agreement, the individual amounts of the fees as indicated in the "rent-roll" and the related



clauses (duration, insurance costs, maintenance costs, etc) provided by the Client;

- Determined the value of the Property on the assumption of its highest and best use, that is to say, considering among all legally permitted and financially feasible technical uses, only those that can potentially confer the maximum value to each Property;
- Considered the rental situation at the date of the appraisal and indicated by the Client;
- Specifically excludes the impact of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation, other chemicals, toxic wastes, or other potentially hazardous materials or of structural damage or environmental contamination resulting from earthquakes or other causes;
- No environmental impact study has been ordered made.
- Did not make specific compliance survey and analysis of the property to determine whether or not it is compliant with the various detailed requirements of the law, concerning the possibility for disabled people to enter work places.

**Report content**

This work, including the final report on the conclusions reached by REAG, comprises:

- a letter of general introduction to the work, identifying the Property appraised, describing the nature and extent of the investigation, presenting and certifying the conclusion reached;
- assumptions and limiting conditions;
- general service conditions

**Conclusions**

The conclusions out coming from the analysis have been reached by REAG on the basis of the results obtained at the end of all the following activities:

- Site inspections on the Properties;
- Collection, selection, analysis and valuation of the data and documents concerning the Property;
- Performance of proper market researches;
- Technical-financial elaborations;

besides on the basis of the methods and valuation criteria above described.

Given the above considerations

It is our opinion that, as of June 30<sup>th</sup>, 2021, the Market Value of the subject Properties can reasonably be expressed as follows:

**Euro 661.240.000,00**

**(Euro Six Hundred Sixty One Millions Two Hundred Forty Thousands/00)**

*The New Coronavirus epidemic (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "global pandemic" on 11 March 2020, has had an impact on global financial markets. Movement restrictions and limitations have been implemented in many countries, and reconfirmed following sequential waves of COVID-19, with consequent measures of either partial or total lockdown. On one hand, these restrictive measures may result in negative economic impacts, but on the other, they are not without precedence, as verified by the initial impact of the pandemic. In addition, the vaccinating process is finally proceeding at a faster rate than in the past. The pandemic and the measures adopted to combat COVID-19 continue to have effects on the economy and the global real estate market. On the appraisal date, real estate markets for most asset classes had begun to function again, with a volume of transactions and other relevant market evidence at a level adjusted to carrying out the appraisal activity. Market dynamics vary based on the specific sector and specific location; some markets are quite active and readable, others remain less dynamic and with very low numbers of transactions. To avoid misunderstandings, this explanatory note was introduced to guarantee the necessary transparency and supply further information about the market context, in which our value opinion was drawn up. The overall market context, within a framework that is inevitably conditioned by the global pandemic, is still to be considered unstable, above all for the asset classes most impacted by the crisis. The evolution of the pandemic, the replies of governments aimed, on one hand, at fighting the future spread of COVID-19 and, on the other, investing resources to support the real economy (National Recovery and Resilience Plan at the basis of the Recovery Fund) and, lastly, the consequent reactions of the financial capital market might lead to even significant impacts in the real estate sector that are difficult to foresee at this time. In view of the continuation of the pandemic and the readjustment of different markets, including the real estate market, the value judgment expressed herein does not reflect a «substantial uncertainty» (Material Valuation Uncertainty), as defined by the VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation - Global Standards. However, we would like to point out that the conditions of the market change quickly and that the valuation data and specific market conditions at that date are of clear importance.*

Agrate Brianza, 28th July 2021

Ref. n° 21222,08 - 21199,08

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Performed by:

Gianluca Molli

Associate Director

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervised and coordinated by:

Savino Natalicchio

Managing Director

Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico

Managing Director

Advisory & Valuation Dept.

## 1.11. // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("**Legge Istitutiva**") e, ulteriormente, disciplinato dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174 ("**Regolamento Attuativo**").

A fronte dell'esenzione dall'ires e dall'irap del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare, il Regime Speciale impone alle SIIQ di distribuire una percentuale minima degli utili generati da tale attività ("**Gestione Esente**").

A seguito del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, la Gestione Esente comprende anche le plusvalenze e minusvalenze relative agli immobili destinati alla locazione e alle partecipazioni in SIIQ o SIINQ, nonché i proventi e le plusvalenze e minusvalenze relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati".

Al fine di adempiere agli Obblighi Distributivi, le SIIQ devono distribuire (a pena di decadenza dal Regime Speciale): *(i)* in sede di approvazione del bilancio di esercizio, almeno il 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile; *(ii)* entro il secondo esercizio successivo a quello di realizzo, il 50% degli utili corrispondenti alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ o SIINQ e quote di fondi comuni di investimento immobiliare c.d. "Qualificati".

La principale caratteristica del Regime Speciale è, quindi, costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile è assoggettato a imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto piuttosto che in sede di distribuzione.

Gli attuali requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale possono essere così riassunti:

### Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi
- negoziazione delle azioni in mercati regolamentati

### Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

- le regole adottate in materia di investimenti
- i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte

- il limite massimo di leva finanziaria consentito

## Requisiti Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati alla locazione, partecipazioni in altre SIIQ/SIINQ, in SICAF e in fondi immobiliari “qualificati”: almeno pari all’80% dell’attivo patrimoniale (c.d. “**Asset Test**”).
- ricavi provenienti dall’attività di locazione, proventi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari “qualificati”, plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione: almeno pari all’80% dei componenti positivi del conto economico (c.d. “**Profit Test**”).
- La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l’applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati.

## Requisiti Partecipativi

- limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. “**Requisito del controllo**”): nessun socio deve possedere più del 60% dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili
- sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. “**Requisito del flottante**”): almeno il 25% del flottante deve essere detenuto da soci che, al momento dell’opzione, non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell’assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili. Tale requisito non si rende applicabile alle società già quotate

Quanto alla verifica dei requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i requisiti soggettivi e statutari debbano essere posseduti già al momento dell’esercizio dell’opzione, mentre la verifica dei requisiti partecipativi e oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l’opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio, per la verifica del mantenimento.

## INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

I Requisiti Soggettivi risultano soddisfatti in quanto IGD SIIQ S.p.A. è una società costituita in forma di società per azioni, con sede sociale e residenza ai fini fiscali in Italia, le cui azioni sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 30 giugno 2021, al pari di quanto verificato al termine dell’esercizio 2020, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all’Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all’80% del valore complessivo dell’attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l’ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall’attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all’80% dei componenti positivi del conto economico.

Quanto al Requisito Partecipativo del controllo, in base alle informazioni in possesso della società, nessun azionista possiede più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

## **INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI**

Con riguardo ai singoli Requisiti Statutari, si rileva quanto segue.

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: *"la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi"*.

Si conferma che la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che: *"i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione"*.

Si conferma che i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

In materia di limite massimo di leva finanziaria consentito, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett- iii) che: *"il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio"*.

Si conferma che il limite massimo di leva finanziaria, sia a livello individuale che di Gruppo, non supera l'85% del valore del patrimonio.

## **ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI SULL'APPLICAZIONE DEL REGIME SPECIALE DA PARTE DELLA SOCIETA'**

IGD, sussistendone tutti i Requisiti, ha esercitato l'opzione per l'ingresso nel Regime Speciale, con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2008.

L'ingresso nel Regime Speciale ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. **"Imposta d'ingresso"**) della plusvalenza complessiva netta derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.

Con riferimento all'esercizio 2020, in ragione del risultato negativo registrato da IGD SIIQ S.p.A. è decaduto per l'anno l'obbligo di distribuzione di dividendi. In considerazione della necessità di preservare condizioni di equilibrio finanziario, sulla base del contesto contingente di crisi indotta dalla pandemia, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 25 febbraio 2021 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2020.

## 1.12. // Eventi successivi alla chiusura

In data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A.

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l..

Obiettivo principale è la riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari), anche al fine ultimo di trasformare in SIINQ la controllata immobiliare in un'ottica di ottimizzazione economica e fiscale.

La riorganizzazione sarà attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1 ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione saranno retroattivi e decorreranno dal 1 gennaio 2021 mentre quelli della scissione avranno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (attualmente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) saranno allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione dei centri commerciali e del personale di rete saranno allocati in IGD Service S.r.l..

## 1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, il Gruppo sta attentamente valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo ha valutato, come già avvenuto per il 2020, gli effetti della contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non sono e non sono stati interessati da misure restrittive di contenimento varate dal Governo) appostando un congruo fondo svalutazione crediti. Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, anche alla luce della normativa emergenziale in materia di aiuti e sgravi fiscali alle imprese, la Società ha unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (per il primo e secondo trimestre 2021) e ha iniziato il dialogo negoziale con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari, in considerazione di quanto anticipato in premessa e nonostante la sostanziale tenuta dei valori registrata al 30 giugno 2021, permangono elementi di incertezza; pertanto, si ritiene prematuro fornire ulteriori indicazioni. Ad ogni modo, si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del Fair Value che dovessero emergere al 31 dicembre 2021.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, dopo aver rimborsato anticipatamente nel primo trimestre 2021 il prestito obbligazionario denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021", per un importo residuo pari a circa Euro 70,8 milioni in scadenza a maggio 2021, al 30 giugno 2021 presenta disponibilità liquide pari ad Euro 43,7 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed recentemente rinnovate, il Gruppo, al momento, non presenta tensioni finanziarie.

Alla luce dei positivi riscontri successivi all'allentamento delle misure restrittive stabilite dal Governo, del prosieguo del piano vaccinale e della ripresa economica e dei consumi già in atto, la Società stima una crescita dell'FFO per l'intero 2021 in un intervallo compreso tra +7% e +8%.

Tale stima non include gli impatti di una eventuale dismissione di un portafoglio di ipermercati e supermercati stand alone, per il quale è stato conferito un mandato per l'individuazione di una platea di soggetti interessati a un primario advisor internazionale e i cui proventi saranno destinati alla riduzione del Loan to Value.

È doveroso sottolineare, come indicato nelle premesse, che permangono elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società.

#### **1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate**

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrandole relative al normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso del primo semestre 2021 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

#### **1.15. // Azioni Proprie**

Alla data del 30 giugno 2021 IGD non possiede azioni proprie.

#### **1.16. // Attività di ricerca e sviluppo**

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

#### **1.17. // Operazioni significative**

Si segnala che nel corso del primo semestre 2021 non sono state poste in essere operazioni significative non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del Gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

**2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO  
SEMESTRALE ABBREVIATO AL  
30 GIUGNO 2021**

## 2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2021 (A)	30/06/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>(1.568)</b>
Ricavi verso terzi		53.208	54.491	(1.283)
Ricavi verso parti correlate		19.860	20.145	(285)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>3.275</b>	<b>3.139</b>	<b>136</b>
Altri proventi verso terzi		1.985	1.832	153
Altri proventi verso parti correlate		1.290	1.307	(17)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>440</b>	<b>450</b>	<b>(10)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>76.783</b>	<b>78.225</b>	<b>(1.442)</b>
Variazione delle rimanenze	<b>6</b>	1.150	254	896
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>		<b>77.933</b>	<b>78.479</b>	<b>(546)</b>
Costi di realizzazione	<b>6</b>	(1.560)	(864)	(696)
Costi per servizi	<b>3</b>	(6.240)	(7.473)	1.233
Costi per servizi verso terzi		(4.262)	(5.451)	1.189
Costi per servizi verso parti correlate		(1.978)	(2.022)	44
Costi del personale	<b>4</b>	(5.083)	(4.715)	(368)
Altri costi operativi	<b>5</b>	(5.406)	(5.055)	(351)
<b>Costi operativi</b>		<b>(18.289)</b>	<b>(18.107)</b>	<b>(182)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti		(327)	(301)	(26)
Svalutazioni/ripristini di valore di immobilizzazioni in corso e rimanenze		(54)	(2.159)	2.105
Svalutazione crediti		(9.430)	(9.532)	102
Variazione di fair value		(12.401)	(71.418)	59.017
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>(22.212)</b>	<b>(83.410)</b>	<b>61.198</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>37.432</b>	<b>(23.038)</b>	<b>60.470</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>(72)</b>	<b>72</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>36</b>	<b>27</b>	<b>9</b>
Proventi finanziari verso terzi		36	27	9
<b>Oneri finanziari</b>		<b>(16.763)</b>	<b>(17.993)</b>	<b>1.230</b>
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		(16.762)	(17.990)	1.228
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		(1)	(3)	2
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(16.727)</b>	<b>(17.966)</b>	<b>1.239</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>20.705</b>	<b>(41.076)</b>	<b>61.781</b>
Imposte sul reddito	<b>10</b>	(1.252)	2.246	(3.498)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>	<b>58.283</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>	<b>58.283</b>
- utile base per azione	<b>11</b>	0,176	(0,352)	0,528
- utile diluito per azione	<b>11</b>	0,176	(0,352)	0,528

## 2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2021	30/06/2020
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio dei derivati di copertura	3.431	1.860
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(789)	(406)
Riserva di conversione	(303)	(61)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>2.339</b>	<b>1.393</b>
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>	<b>21.792</b>	<b>(37.437)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>21.792</b>	<b>(37.437)</b>

## 2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2021 (A)	31/12/2020 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	99	35	64
Avviamento	13	8.283	8.533	(250)
		<b>8.382</b>	<b>8.568</b>	<b>(186)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	14	2.229.892	2.234.484	(4.592)
Fabbricato	15	7.293	7.414	(121)
Impianti e macchinari	16	143	143	0
Attrezzature e altri beni	16	1.668	969	699
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	42.757	42.674	83
		<b>2.281.753</b>	<b>2.285.684</b>	<b>(3.931)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	18	6.359	7.995	(1.636)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	129	129	0
Partecipazioni	20	99	151	(52)
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
		<b>6.761</b>	<b>8.449</b>	<b>(1.688)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.296.896</b>	<b>2.302.701</b>	<b>(5.805)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze e acconti	22	34.953	33.843	1.110
Crediti commerciali e altri crediti	23	25.032	18.260	6.772
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.705	775	930
Altre attività correnti	25	5.101	3.736	1.365
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	43.779	117.341	(73.562)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>110.570</b>	<b>173.955</b>	<b>(63.385)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>(69.190)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni		0	30.058	(30.058)
Altre riserve		465.092	499.131	(34.039)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) del periodo		19.453	(74.321)	93.774
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	27	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	11.220	14.396	(3.176)
Passività finanziarie non correnti	28	967.798	1.135.707	(167.909)
Fondo trattamento di fine rapporto	29	3.265	3.267	(2)
Passività per imposte differite	18	18.133	18.281	(148)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	3.784	3.793	(9)
Debiti vari e altre passività non correnti	31	9.256	9.849	(593)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	31	13.462	13.462	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>1.026.918</b>	<b>1.198.755</b>	<b>(171.837)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	32	210.958	137.266	73.692
Debiti commerciali e altri debiti	34	15.688	12.091	3.597
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	35	2.144	499	1.645
Passività per imposte	36	3.072	1.814	1.258
Altre passività correnti	37	12.452	11.789	663
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>244.314</b>	<b>163.459</b>	<b>80.855</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>		<b>1.271.232</b>	<b>1.362.214</b>	<b>(90.982)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>		<b>2.407.466</b>	<b>2.476.656</b>	<b>(69.190)</b>

## 2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
<b>Saldo al 01/01/2020</b>	<b>749.738</b>	<b>30.058</b>	<b>416.065</b>	<b>5.682</b>	<b>9.471</b>	<b>1.211.014</b>	<b>0</b>	<b>1.211.014</b>
Utile/(Perdita) del periodo	0	0	0	0	(38.830)	(38.830)	0	(38.830)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.454	0	0	1.454	0	1.454
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(61)	0	0	(61)	0	(61)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.393</b>	<b>0</b>	<b>(38.830)</b>	<b>(37.437)</b>	<b>0</b>	<b>(37.437)</b>
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(343)	0	0	(343)	0	(343)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<u>Ripartizione dell'utile 2019</u>								
Distribuzione dividendi	0	0	0	(25.150)	0	(25.150)	0	(25.150)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	(27.959)	27.959	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2020</b>	<b>650.000</b>	<b>30.058</b>	<b>488.894</b>	<b>17.962</b>	<b>(38.830)</b>	<b>1.148.084</b>	<b>0</b>	<b>1.148.084</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
<b>Saldo al 01/01/2021</b>	<b>650.000</b>	<b>30.058</b>	<b>499.131</b>	<b>9.574</b>	<b>(74.321)</b>	<b>1.114.442</b>	<b>0</b>	<b>1.114.442</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	0	19.453	19.453	0	19.453
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.642	0	0	2.642	0	2.642
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(303)	0	0	(303)	0	(303)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.339</b>	<b>0</b>	<b>19.453</b>	<b>21.792</b>	<b>0</b>	<b>21.792</b>
<u>Copertura della perdita 2020</u>								
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Copertura della perdita 2020 e altre riclassifiche	0	(30.058)	(36.378)	(7.885)	74.321	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2021</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>	<b>465.092</b>	<b>1.689</b>	<b>19.453</b>	<b>1.136.234</b>	<b>0</b>	<b>1.136.234</b>

## 2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato del periodo	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Imposte dell'esercizio	1.252	(2.246)
Oneri/(proventi) finanziari	16.727	17.966
Ammortamenti e accantonamenti	327	301
Svalutazione crediti	9.430	9.532
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	54	2.159
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	12.401	71.418
Gestione di partecipazioni	0	72
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	840	705
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>60.484</b>	<b>61.077</b>
Oneri finanziari netti pagati	(12.368)	(13.354)
TFR, TFM e salario variabile	(582)	(567)
Imposte sul reddito pagate	(435)	(343)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>47.099</b>	<b>46.813</b>
Variazione delle rimanenze	(1.149)	(254)
Variazione dei crediti commerciali	(17.132)	(32.287)
Variazione altre attività	271	(1.501)
Variazione debiti commerciali	5.242	(5.383)
Variazione altre passività	(672)	2.079
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>33.659</b>	<b>9.467</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(80)	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.728)	(7.352)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	56
(Investimenti) in Partecipazioni	52	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(8.756)</b>	<b>(7.296)</b>
Vendita/(acquisto) azioni proprie	0	(343)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(1.014)	(2.576)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(97.398)	(24.910)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(98.412)</b>	<b>(27.829)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(53)	(61)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(73.562)</b>	<b>(25.719)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>117.341</b>	<b>128.677</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>43.779</b>	<b>102.958</b>

## **2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato**

### **2.6.1. Informazioni generali**

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2021 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 5 agosto 2021.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

### **2.6.2. Sintesi dei principi contabili**

#### **2.6.2.1. Criteri di redazione**

##### **Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali**

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio consolidato semestrale abbreviato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002 e in particolare allo IAS 34 – Bilanci intermedi. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati. Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2020, al quale si rimanda.

##### **Schemi adottati**

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti, non correnti e, eventualmente, in non correnti destinate alla vendita; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

## Cambiamenti di principi contabili

### a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2021

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2021:

- In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2" che contiene emendamenti ai seguenti standard:
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
  - IFRS 4 Insurance Contracts;
  - IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche sono entrate in vigore il 1° gennaio 2021. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2021

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
  - Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
  - Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali dell'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
  - Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
  - Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

## **C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea**

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

### **2.6.2.2. Consolidamento**

#### **a) Area di consolidamento**

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 giugno 2021 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del Gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2020, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management s.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management s.r.l. 50%	100%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodì	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLÌ (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

### 2.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato semestrale abbreviato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili. Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

## Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti oltre che la gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al fair value dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2021 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Duff&Phelps Reag S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il fair value è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da

canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

- 1) l'entità del flusso di cassa netto:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
  - b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
- 2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
  - b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
- 3) il tasso di attualizzazione,
- 4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

- 1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
  - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
  - (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
  - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;

- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *fair value*. La gerarchia del *fair value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. La gerarchia del *fair value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; e
    - (iii) *spread* creditizi;
  - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *fair value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *fair value* al 30 giugno 2021, con esclusione dei progetti in corso pari complessivamente ad Euro 37.370 migliaia (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, e Progetto Porta a Mare per i comparti diversi dal retail, iscritto tra le Rimanenze) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *fair value*.

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del *fair value* sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali di mercato per metro quadrato.

<b>FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2021</b> Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.472.287
Ipermercati e supermercati	0	0	561.793
Porzioni di proprietà residuale	0	0	20.619
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.054.699</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>			
Gallerie Commerciali	0	0	134.820
Office Building	0	0	2.700
<b>Totale investimenti immobiliari Romania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.520</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.192.219</b>
<b>Progetto Porta a Mare</b>			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	38.310
<b>Totale immobile per trading</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.310</b>
<b>Diritto d'uso (IFRS 16)</b>			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	37.673
<b>Totale diritto d'uso (IFRS 16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.673</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.268.201</b>

(\*) Trattasi di un progetto relativo a un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del Fair value come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 30 giugno 2021:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2021		GROSS CAP OUT 30/06/2021		Canone annuale €/mq 30/06/2021	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,20%	8,10%	5,87%	10,68%	105	534
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	5,60%	7,25%	5,35%	6,95%	80	200
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,50%	9,50%	6,19%	9,92%	42	191

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 30 giugno 2021.

**Sensitivity al 30.06.2021**

<b>Asset class</b>	<b>Ipermercati e supermercati</b>	<b>Gallerie Commerciali e retail park</b>	<b>Altro</b>	<b>Investimenti immobiliari Romania</b>	<b>Totale</b>
Valore di mercato al 30/06/2021 +0,5 tasso attualizzazione	(22.028)	(58.232)	(1.048)	(4.010)	(85.318)
Valore di mercato al 30/06/2021 -0,5 tasso di attualizzazione	22.063	60.809	1.432	4.030	88.334
Valore di mercato al 30/06/2021 +0,5 Gross cap out	(26.494)	(57.587)	(668)	(4.820)	(89.569)
Valore di mercato al 30/06/2021 -0,5 Gross cap out	31.311	67.261	854	5.620	105.046
Valore di mercato al 30/06/2021 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(46.869)	(112.493)	(1.698)	(8.620)	(169.680)
Valore di mercato al 30/06/2021 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	55.367	132.329	2.305	10.260	200.261
Valore di mercato al 30/06/2021 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	7.951	5.850	(287)	1.500	15.014
Valore di mercato al 30/06/2021 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(5.228)	260	681	(980)	(5.267)

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al fair value ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *fair value* al crescere del tasso di attualizzazione e del *gross cap out*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di fair value sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di fair value in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

**Valore recuperabile dell'avviamento**

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

### **Recuperabilità delle attività per imposte anticipate**

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

### **Fair value degli strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

### **Ricavi variabili**

I ricavi variabili al 30 giugno sono determinati prendendo a riferimento i fatturati mensili comunicati dai singoli operatori, ove disponibili o, in mancanza, il fatturato dell'anno precedente.

### **Fondo svalutazione crediti**

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

### **Passività potenziali**

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

## 2.6.4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>3.275</b>	<b>3.139</b>	<b>440</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76.783</b>	<b>78.225</b>
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	1.150	254	0	0	1.150	254
Costi diretti (a)	(17.584)	(18.347)	(2.676)	(2.504)	(1.804)	(1.102)	0	0	(22.064)	(21.953)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(5.453)	(5.486)	(5.453)	(5.486)
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>(17.584)</b>	<b>(18.347)</b>	<b>(2.676)</b>	<b>(2.504)</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(1.102)</b>	<b>(5.453)</b>	<b>(5.486)</b>	<b>(27.517)</b>	<b>(27.439)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(438)	(411)	0	0	0	0	(91)	(90)	(529)	(501)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(15)	(734)	0	0	(39)	(1.425)	0	0	(54)	(2.159)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(9.590)	(71.418)	0	0	(2.811)	0	0	0	(12.401)	(71.418)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(10.043)</b>	<b>(72.563)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.850)</b>	<b>(1.425)</b>	<b>(91)</b>	<b>(90)</b>	<b>(12.984)</b>	<b>(74.078)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>45.441</b>	<b>(16.274)</b>	<b>599</b>	<b>635</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(5.544)</b>	<b>(5.576)</b>	<b>37.432</b>	<b>(23.038)</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immo	0	0	0	0	0	0	0	(72)	0	(72)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	36	27	36	27
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(16.763)	(17.993)	(16.763)	(17.993)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(16.727)</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(16.727)</b>	<b>(17.966)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>45.441</b>	<b>(16.274)</b>	<b>599</b>	<b>635</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(22.271)</b>	<b>(23.614)</b>	<b>20.705</b>	<b>(41.076)</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(1.252)	2.246	(1.252)	2.246
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>45.441</b>	<b>(16.274)</b>	<b>599</b>	<b>635</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(23.523)</b>	<b>(21.368)</b>	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>45.441</b>	<b>(16.274)</b>	<b>599</b>	<b>635</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(23.523)</b>	<b>(21.368)</b>	<b>19.453</b>	<b>(38.830)</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20	30-giu-21	30-giu-20
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	36.509	37.737	25.026	25.642	4.226	3.873	65.761	67.252
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	0	0	2	0	0	0	2	0
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	602	905	437	367	0	0	1.039	1.272
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	0	27	87	113	3	28	90	168
<b>TOTALE</b>	<b>37.111</b>	<b>38.669</b>	<b>25.552</b>	<b>26.122</b>	<b>4.229</b>	<b>3.901</b>	<b>66.892</b>	<b>68.692</b>

STATO PATRIMONIALE	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-21	31-dic-20	30-giu-21	31-dic-20
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.229.892	2.234.484	0	0	0	0	0	0	2.229.892	2.234.484
- Immobilizzazioni in corso	42.757	42.674	0	0	0	0	0	0	42.757	42.674
Attività immateriali	7.276	7.526	1.007	1.007	0	0	99	35	8.382	8.568
Altre attività Materiali	1.616	958	196	157	0	0	7.293	7.411	9.105	8.526
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	129	129	129	129
- Partecipazioni	(0)	(0)	0	0	0	0	99	151	99	151
CCN	(1.744)	(470)	2.459	1.482	32.720	29.409	0	0	33.435	30.421
Fondi	(5.570)	(5.512)	(1.521)	(1.555)	42	7	0	0	(7.049)	(7.060)
Debiti e altre passività non correnti	(17.686)	(17.391)	886	0	(5.918)	(5.920)	0	0	(22.718)	(23.311)
Imposte differite passive/(attive) nette	(14.337)	(12.847)	0	0	2.562	2.561	0	0	(11.774)	(10.286)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.242.203</b>	<b>2.249.422</b>	<b>3.027</b>	<b>1.091</b>	<b>29.407</b>	<b>26.057</b>	<b>7.620</b>	<b>7.726</b>	<b>2.282.257</b>	<b>2.284.296</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.106.326	1.088.627	372	(548)	29.536	26.363	0	0	1.136.234	1.114.442
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	11.221	14.396	0	0	0	0	0	0	11.221	14.396
PFN	1.124.657	1.146.399	2.655	1.639	(129)	(306)	7.620	7.726	1.134.803	1.155.458
<b>Totale fonti</b>	<b>2.242.203</b>	<b>2.249.422</b>	<b>3.027</b>	<b>1.091</b>	<b>29.407</b>	<b>26.057</b>	<b>7.620</b>	<b>7.726</b>	<b>2.282.257</b>	<b>2.284.296</b>

## 2.6.5. Note al Bilancio consolidato

### Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>(1.568)</b>
Ricavi verso terzi		53.208	54.491	(1.283)
Ricavi verso parti correlate		19.860	20.145	(285)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>3.275</b>	<b>3.139</b>	<b>136</b>
Altri proventi verso terzi		1.985	1.832	153
Altri proventi verso parti correlate		1.290	1.307	(17)
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>440</b>	<b>450</b>	<b>(10)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>76.783</b>	<b>78.225</b>	<b>(1.442)</b>

La riduzione dei ricavi operativi, pari a circa 1.442 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, è dovuta principalmente a sfiti per ritardate o mancate aperture (sia in termini di vacancy media del periodo che di allungamento dei tempi di ricomercializzazione dei locali sfiti all'interno delle gallerie), in seguito all'emergenza sanitaria da Covid-19. I ricavi variabili e temporanei nonché i ricavi di vendita immobili da trading risultano invece in linea con lo stesso periodo dell'esercizio precedente.

### Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.1</b>	18.085	18.369	(284)
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.2</b>	61	61	0
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.3</b>	786	787	(1)
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>18.932</b>	<b>19.217</b>	<b>(285)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>46.723</b>	<b>48.173</b>	<b>(1.450)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>8.401</b>	<b>8.297</b>	<b>104</b>
Verso parti correlate		342	350	(8)
Verso terzi		8.059	7.947	112
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>38.322</b>	<b>39.876</b>	<b>(1.554)</b>
Verso parti correlate		484	484	0
Verso terzi		37.838	39.392	(1.554)
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>5.834</b>	<b>5.643</b>	<b>191</b>
<b>Locazioni</b>		<b>325</b>	<b>313</b>	<b>12</b>
Verso parti correlate		59	59	0
Verso terzi		266	254	12
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>5.509</b>	<b>5.330</b>	<b>179</b>
Verso parti correlate		127	126	1
Verso terzi		5.382	5.204	178
<b>Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>1.579</b>	<b>1.603</b>	<b>(24)</b>
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		1.546	1.576	(30)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		33	27	6
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>54.136</b>	<b>55.419</b>	<b>(1.283)</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>73.068</b>	<b>74.636</b>	<b>(1.568)</b>
di cui correlate		19.860	20.145	(285)
di cui terzi		53.208	54.491	(1.283)

I ricavi totali risultano in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 1.568 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento per circa Euro 285 migliaia principalmente a seguito della rimodulazione degli spazi effettuata in alcuni ipermercati.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in decremento di Euro 1.283 migliaia principalmente per effetto degli sfitti per ritardate o mancate aperture.

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 1.4 Analisi economica inserito nella Relazione intermedia sulla Gestione.

### Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	173	1	172
Ricavi per direzione Centri	1.598	1.654	(56)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	87	85	2
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	61	51	10
Ricavi per commercializzazione	57	17	40
Altri ricavi diversi	9	24	(15)
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>1.985</b>	<b>1.832</b>	<b>153</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.253	1.268	(15)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	24	24	0
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	13	15	(2)
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>1.290</b>	<b>1.307</b>	<b>(17)</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>3.275</b>	<b>3.139</b>	<b>136</b>

Gli "altri proventi verso terzi" risultano in incremento di Euro 153 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per proventi relativi all'esercizio 2020 legati ad attività di supporto alla gestione emergenziale della pandemia da Covid-19 nei confronti di alcuni centri commerciali, parzialmente compensati da una riduzione di Euro 56 migliaia nei ricavi per direzione centri.

Gli "altri proventi verso parti correlate" risultano in lieve decremento per Euro 17 migliaia, principalmente per effetto della diminuzione dei ricavi per direzione centri.

### Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nel primo semestre 2021, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 440 migliaia e sono relativi alla vendita di una unità residenziale e due box auto, relativi al comparto Mazzini.

### Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>4.262</b>	<b>5.451</b>	<b>(1.189)</b>
Affitti passivi	123	107	16
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	209	336	(127)
Spese gestione centri per sfitti	828	691	137
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	914	851	63
Servizi amministrativi gestione centri	373	379	(6)
Assicurazioni	487	472	15
Onorari e compensi	109	39	70
Compensi ad organi sociali	659	661	(2)
Compensi società di revisione	123	116	7
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	204	227	(23)
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	5	0	5
Consulenze	385	512	(127)
Compensi per valutazioni immobiliari	214	226	(12)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	58	104	(46)
Sopravvenienze passive/(attive)	(302)	7	(309)
Sconti su canoni affitti passivi	(406)	0	(406)
Altri costi per servizi	279	723	(444)
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>1.978</b>	<b>2.022</b>	<b>(44)</b>
Service	154	154	0
Spese gestione centri per sfitti	991	855	136
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	793	967	(174)
Assicurazioni	21	36	(15)
Compensi ad organi sociali	19	10	9
<b>Costi per servizi</b>	<b>6.240</b>	<b>7.473</b>	<b>(1.233)</b>

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 1.233 migliaia.

La diminuzione dei costi per servizi da terzi è dovuta (i) alla riduzione delle spese per pubblicità e consulenze (ii) agli sconti sugli affitti concordati con i proprietari del centro "Centro Piave" in relazione alle parziali chiusure del primo semestre 2021 imposte dalle autorità governative per il contenimento della pandemia da Covid-19, (iii) alle sopravvenienze attive, pari ad Euro 302 migliaia, relative principalmente a minori costi per sfitti e cap relativi all'anno precedente e (iv) al decremento degli altri costi per servizi.

I costi per servizi verso parti correlate risultano sostanzialmente allineati a quelli registrati nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

### Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Salari e stipendi	3.855	3.573	282
Oneri sociali	991	888	103
Trattamento di fine rapporto	235	240	(5)
Altri costi	2	14	(12)
<b>Costi del personale</b>	<b>5.083</b>	<b>4.715</b>	<b>368</b>

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 368 migliaia principalmente per il temporaneo utilizzo, nel secondo trimestre del 2020, di ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza sanitaria Covid-19 e per l'incremento dell'accantonamento per salario variabile.

### **Nota 5) Altri costi operativi**

	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>Variazione</b>
IMU/TASI/Tax Property	4.498	4.549	(51)
Altre imposte e tasse	37	45	(8)
Registrazione contratti	179	198	(19)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	12	(29)	41
Quote associative	65	58	7
Perdite su crediti	449	16	433
Costi carburanti e pedaggi	94	68	26
Altri costi	72	150	(78)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>5.406</b>	<b>5.055</b>	<b>351</b>

Gli altri costi operativi risultano in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 351 migliaia prevalentemente per effetto dell'incremento delle perdite su crediti dovuto alle difficoltà economiche riscontrate da alcuni operatori in seguito al protrarsi dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

### **Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione**

	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>Variazione</b>
Costi di realizzazione	1.560	864	696
Variazione rimanenze per vendite	(410)	(610)	200
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>1.150</b>	<b>254</b>	<b>896</b>

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso, relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari a 1.150 migliaia di Euro al 30 giugno 2021, è relativa alla vendita di una unità residenziale e due box auto, al netto dell'avanzamento di periodo dei lavori (per maggiori dettagli si veda nota 22).

**Nota 7) Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value**

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(15)	(11)	(4)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(243)	(221)	(22)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(69)	(69)	-
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>	<b>(327)</b>	<b>(301)</b>	<b>(26)</b>
<b>Svalutazione crediti</b>	<b>(9.430)</b>	<b>(9.532)</b>	<b>102</b>
<b>Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze</b>	<b>(54)</b>	<b>(2.159)</b>	<b>2.105</b>
<b>Variazione del fair value</b>	<b>(12.401)</b>	<b>(71.418)</b>	<b>59.017</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(22.212)</b>	<b>(83.410)</b>	<b>61.198</b>

Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in linea con quelli dello stesso periodo dell'esercizio 2020.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 9.430 migliaia, in leggera diminuzione rispetto al periodo precedente (Euro 9.532 migliaia al 30 giugno 2020), a seguito principalmente dello stanziamento di un fondo pari ad Euro 7.436 migliaia al fine di riflettere la previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021, ad oggi non ancora concordati con i tenant.

Tutti gli accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo; a tal proposito si segnala la richiesta di ammissione al concordato preventivo di alcuni operatori commerciali, adeguatamente riflessa negli accantonamenti del periodo, e il rilascio di parte dei fondi accantonati in esercizi precedenti e valutati non più necessari.

Si rimanda alla nota 23 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), Euro 12 migliaia e La Torre (Palermo), Euro 57 migliaia al 30 giugno 2021.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze", negativa per Euro 54 migliaia include: (i) una svalutazione, pari ad Euro 15 migliaia, operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande (commentata in nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 30 giugno 2021; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 39 migliaia, effettuata sulle rimanenze dei lavori in corso di costruzione relativi al Progetto Porta a Mare, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 30 giugno 2021 (commentata in nota 22).

La voce negativa "Variazioni di Fair value", pari a Euro 12.401 migliaia, contiene le svalutazioni nette, pari ad Euro 9.590 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari, nonché, per Euro 2.811 migliaia, la svalutazione effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche (commentata in nota 17) al valore di mercato.

### Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

La voce al 30 giugno 2021 è pari a zero mentre nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente risultava negativa per Euro 72 migliaia in relazione alla totale svalutazione della partecipazione detenuta dalla società controllata Igd Management S.r.l. nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l..

### Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Interessi attivi bancari	23	5	18
Interessi attivi e proventi diversi	4	2	2
Utili su cambi	9	20	(11)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>9</b>
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>9</b>

I proventi finanziari risultano in lieve incremento rispetto a quelli registrati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, principalmente per l'aumento di Euro 18 migliaia alla voce interessi attivi bancari.

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	1	3	(2)
<b>Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>(2)</b>
Interessi mutui	2.674	3.007	(333)
Costo ammortizzato dei mutui	832	633	199
Differenziali IRS	2.582	2.888	(306)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	7.706	8.295	(589)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	1.715	1.751	(36)
Oneri finanziari su leasing	17	22	(5)
Oneri finanziari IFRS 16	616	791	(175)
Interessi, commissioni e oneri diversi	620	603	17
<b>Interessi e altri oneri finanziari verso terzi</b>	<b>16.762</b>	<b>17.990</b>	<b>(1.228)</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>16.763</b>	<b>17.993</b>	<b>(1.230)</b>

Il saldo della voce "oneri finanziari" è passato da 17.993 migliaia di Euro del 30 giugno 2020 a 16.763 migliaia di Euro al 30 giugno 2021. Il decremento, di circa 1.230 migliaia di Euro, è dovuto principalmente: (i) ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale, in parte compensati da maggiori oneri relativi al finanziamento MPS – SACE; (ii) ai minori oneri finanziari per IFRS 16; (iii) ai minori oneri finanziari per IRS e (iv) ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito del rimborso del Bond denominato "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" (ISIN: XS1425959316) di importo residuo pari a 70,8 milioni di Euro avvenuto il 1 marzo 2021.

Al 30 giugno 2021 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,22%, in decremento rispetto al 2,30% del 31 dicembre 2020, mentre il costo medio effettivo del debito, che include gli oneri accessori, risulta pari al 2,66% in diminuzione rispetto al 2,70% del 31 dicembre 2020.

**Nota 10) Imposte sul reddito del periodo**

	30/06/2021	30/06/2020	Variazione
Imposte correnti	597	518	79
Imposte differite passive	632	(2.713)	3.345
Imposte anticipate	23	40	(17)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	0	(91)	91
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>1.252</b>	<b>(2.246)</b>	<b>3.498</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo, pari ad Euro 1.252 migliaia al 30 giugno 2021 in incremento di Euro 3.498 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2020, prevalentemente dovuto: (i) all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) all'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

La voce imposte correnti risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 79 migliaia principalmente per effetto dell'aumento dei ricavi di Win Magazine SA. e dei minori costi per affitti passivi di Igd Management S.r.l..

La variazione delle imposte differite passive rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 3.345 migliaia, è dovuto prevalentemente all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value di alcuni investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario.

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 30 giugno 2021 e al 30 giugno 2020.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2021	30/06/2020
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>20.705</b>	<b>(41.076)</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	4.969	0
Utile risultante da Conto Economico	20.705	(41.076)
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	4.193	4.241
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	54	1.618
Altre variazioni in aumento	12.872	4.784
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(28.262)	(22.584)
Ammortamenti deducibili	(3.653)	(2.284)
Fair value negativo	10.705	69.684
Altre variazioni varie	(13.378)	(13.328)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>3.236</b>	<b>1.055</b>
<b>Utilizzo perdite pregresse</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>1.249</b>	<b>731</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE</b>	<b>1.987</b>	<b>280</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>400</b>	<b>300</b>
<b>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</b>	<b>400</b>	<b>300</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>57.356</b>	<b>56.458</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	2.237	2.202
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>57.356</b>	<b>56.458</b>
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	4.977	9.098
Variazioni in diminuzione	(6.063)	(14.322)
Variazione reddito Esente	(47.064)	(40.135)
Altre deduzioni	(4.949)	(4.987)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>4.257</b>	<b>6.112</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio (b)</b>	<b>197</b>	<b>218</b>
<b>Totale imposte correnti (a+b)</b>	<b>597</b>	<b>518</b>

### Nota 11) Utile/Perdita per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/perdita base e l'utile/perdita diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	30/06/2021	30/06/2020
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	19.453	(38.830)
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	19.453	(38.830)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione/1000	110.342	110.262
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione/1000	110.342	110.262
<b>Utile base per Azione</b>	<b>0,176</b>	<b>(0,352)</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>0,176</b>	<b>(0,352)</b>

## Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2021
Attività immateriali a vita definita	35	80	0	(16)	99

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, da software gestionali, licenze e certificazioni pluriennali. Nel corso del semestre non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi, pari ad Euro 80 migliaia, si riferiscono principalmente all'acquisto di software per l'area marketing e certificazioni pluriennali.

## Nota 13) Avviamento

	01/01/2021	Incrementi	Riduzioni di valore	Adeguamento riserva di conversione	30/06/2021
Avviamento	8.533	0	0	(250)	8.283

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

- i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
- ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria (i) gli avviamenti relativi agli acquisti di Millennium Gallery S.r.l. e Winmagazin S.A., mentre nella seconda (ii) gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 30 giugno 2021 e 31 dicembre 2020:

Avviamento	30/06/2021	31/12/2020
Win Magazin S.A.	5.159	5.409
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Centro Piave	448	448
Service	1.006	1.006
<b>Avviamento</b>	<b>8.283</b>	<b>8.533</b>

Al 30 giugno 2021 il valore dell'avviamento di "Win Magazin" si è ridotto per Euro 250 migliaia per effetto dell'adeguamento cambi.

L'avviamento di "Win Magazin" è relativo alla differenza di consolidamento emersa al momento dell'acquisizione e primo consolidamento della società rumena. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposte da CBRE Valuation S.p.A. e Duff&Phelps Reag S.p.A. secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili 3. Uso di stime. In particolare, l'avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà di Win Magazin S.A. (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal

risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

<b>Risultati <i>Impairment Test</i></b>	<b>Recoverable Amount</b>	<b>Carrying Amount</b>	<b>Cover / (Impairment)</b>
Win Magazin S.A.	18.133	5.159	12.974

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, Centro Piave, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non.

In particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova, Centro Piave e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

<b>Risultati <i>Impairment Test</i></b>	<b>Recoverable Amount</b>	<b>Carrying Amount</b>	<b>Cover / (Impairment)</b>
Centro Nova	1.693	546	1.147
San Donà	1.031	448	583
Darsena	491	123	368
Ramo azienda Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per le altre CGU invece (CGU Service e Winmarkt Management S.r.l.), il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.

Il Gruppo nel corso del secondo semestre 2021 provvederà a predisporre un nuovo piano strategico per il periodo 2022-2024. Al 30 giugno 2021, per il calcolo degli Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati per il primo anno i dati di budget 2021, per il secondo anno i dati del budget 2020 e per il terzo anno le stime dell'ultimo anno del piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018, in assenza di un nuovo piano relativo a tali periodi.

Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,70%;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

<b>Risultati Impairment Test</b>	<b>Recoverable Amount</b>	<b>Carrying Amount</b>	<b>Cover / (Impairment)</b>
Winmarkt management s.r.l.	n/a	1	n/a
Service	7.262	1.203	6.059

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

È stato successivamente svolto un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato del Gruppo IGD.

Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento nelle "altre CGU" (CGU Service e Winmarkt Management S.r.l.) per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo degli Unlevered Free Cash Flows sono state utilizzate le stime insite nel piano strategico 2019-2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2018 e nel budget 2020.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 4,70%, calcolato come sopra riportato;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari – al netto delle imposte;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

<b>Risultati Impairment Test</b>	<b>Recoverable Amount</b>	<b>Carrying Amount</b>	<b>Cover / (Impairment)</b>
Gruppo IGD - Test II livello	3.073.357	2.271.037	802.320

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio.

Infine, in accordo al paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», il quale riporta che «il management deve

valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», il management ha considerato, circa la differenza tra il risultato del test di impairment di secondo livello e la capitalizzazione di mercato, l'effetto dei seguenti fattori:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- presenza di asimmetrie di informazione fra mercato e management;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e Fair Value);
- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

### Nota 14) Investimenti immobiliari

	01/01/2021	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm. In corso	30/06/2021
Investimenti immobiliari	2.191.157	4.975	13.084	(17.014)	0	2.192.202
Diritti d'uso IFRS16	43.327	22	0	(5.659)	0	37.690
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.234.484</b>	<b>4.997</b>	<b>13.084</b>	<b>(22.673)</b>	<b>0</b>	<b>2.229.892</b>

Gli **investimenti immobiliari** hanno registrato un decremento pari a Euro 4.592 migliaia, determinato principalmente:

- dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie e fit out, per Euro 4.997 migliaia, relativi principalmente alla riduzione della superficie dell'ipermercato presso il centro Casilino di Roma, al miglioramento sismico nel centro commerciale La Favorita (Mantova), ai lavori di fit-out presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza e Lame di Bologna per l'apertura di due negozi a marchio Pepco, alla realizzazione di una pista ciclabile presso il Retail Park Clodì (Chioggia) e ad interventi di adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
- dagli adeguamenti al fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 13.084 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 17.014 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 3.930 migliaia;
- dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 5.659 migliaia.

Si rimanda ai paragrafi 1.8 "Eventi rilevanti del semestre" e 1.9 "Il portafoglio immobiliare" della Relazione intermedia sulla Gestione per l'analisi di dettaglio.

### Nota 15) Fabbricato

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2021
Costo storico	10.129	0	0	0	10.129
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(121)	(2.836)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(121)</b>	<b>7.293</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito dell'acquisizione del fabbricato che ospita la sede operativa della società. Nel corso del semestre la voce ha subito una movimentazione dovuta al regolare processo di ammortamento.

### Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzature e altri beni, migliorie su beni di terzi

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Effetto cambi	30/06/2021
Costo storico	3.230	19	0	0	0	3.249
Fondo ammortamento	(3.087)	0	0	(19)	0	(3.106)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>143</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>(19)</b>	<b>0</b>	<b>143</b>
Costo storico	5.961	803	0	0	(35)	6.729
Fondo ammortamento	(4.992)	0	0	(97)	28	(5.061)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>969</b>	<b>803</b>	<b>0</b>	<b>(97)</b>	<b>(7)</b>	<b>1.668</b>
Costo storico	2.204	0	0	0	0	2.204
Fondo ammortamento	(2.204)	0	0	0	0	(2.204)
<b>Migliorie su beni di terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le variazioni della voce "Attrezzature e altri beni" è dovuta principalmente agli acquisti di ledwall installati all'interno delle gallerie commerciali e all'ammortamento del periodo.

### Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ri pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	30/06/2021
Immobilizzazioni in corso	41.929	2.831	0	(15)	(2.811)	207	42.141
Acconti	745	78	0	0	0	(207)	616
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>42.674</b>	<b>2.909</b>	<b>0</b>	<b>(15)</b>	<b>(2.811)</b>	<b>0</b>	<b>42.757</b>

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** hanno subito un incremento netto pari ad Euro 83 migliaia, determinato principalmente:

- dal proseguimento nel corso del primo semestre dei lavori per: (i) la progettazione del restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 44 migliaia; (ii) la rimodulazione degli spazi presso il centro commerciale Conè di Conegliano, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale, per Euro 134 migliaia e (iii) la realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.861 migliaia;
- dalle svalutazioni, (i) per Euro 15 migliaia del progetto Ampliamento Porto Grande e (ii) per Euro 2.811 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare);
- dal decremento netto degli acconti pari ad Euro 130 migliaia.

### Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale.

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Fondi tassati	668	632	36
Operazioni irs	2.588	3.305	(717)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Investimenti immobiliari	236	(91)	327
Altri effetti	(692)	556	(1.248)
IFRS 16	366	364	2
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>7.177</b>	<b>8.777</b>	<b>(1.600)</b>

	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Investimenti immobiliari	1.810	1.446	364
Altri effetti	208	200	8
IFRS 16	(1.200)	(864)	(336)
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>818</b>	<b>782</b>	<b>36</b>

	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Attività per imposte anticipate nette	6.359	7.995	(1.636)
Passività per imposte differite nette	0	0	0

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- ✓ ai fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- ✓ all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore equo delle rimanenze;
- ✓ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- ✓ all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita alla fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuta al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari e la variazione dell'esercizio è da imputare prevalentemente all'effetto degli ammortamenti fiscali del periodo relativamente alle società del gruppo Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e agli effetti dovuti alla contabilizzazione secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2021 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 7.177 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 818 migliaia, ammonta ad Euro 6.359 migliaia (debito per imposte differite nette).

Nella voce passività per imposte differite, esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risultano pertanto iscritte le imposte differite passive nette e la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena WinMagazin. Il decremento del debito per imposte differite relativo alle società rumene è dovuto alla variazione negativa di fair value degli investimenti immobiliari registrata nel periodo.

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	18.133	18.281	(148)
Passività per imposte differite nette società italiane	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette società italiane	(6.359)	(7.995)	1.636
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>11.774</b>	<b>10.286</b>	<b>1.488</b>

### Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi cauzionali	107	104	3
Crediti verso altri	22	25	(3)
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	<b>0</b>

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" non ha subito modifiche rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020.

### Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	30/06/2021
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	4
Consorzio Leonardo	52	0	(52)	0
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	6
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>(52)</b>	<b>23</b>
Millennium Center	4	0	0	4
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>(52)</b>	<b>99</b>

Il decremento della voce "Partecipazioni in società controllate", pari ad Euro 52 migliaia, è dovuto alla restituzione del fondo consortile relativamente alla partecipazione nel consorzio Leonardo, avvenuta nel primo semestre 2021.

### Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>0</b>

La voce "Attività finanziarie non correnti" contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 174 migliaia, già al netto della svalutazione effettuata negli esercizi precedenti pari ad Euro 430 migliaia.

### Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Riclassifiche	30/06/2021
Progetto Porta a Mare	33.800	1.559	(410)	(39)	0	34.910
Acconti	43	0	0	0	0	43
<b>Rimanenze e acconti</b>	<b>33.843</b>	<b>1.559</b>	<b>(410)</b>	<b>(39)</b>	<b>0</b>	<b>34.953</b>

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 1.559 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di una unità immobiliare e due box, rogitati nel semestre, per un importo pari a circa Euro 410 migliaia e (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 39 migliaia.

### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	53.219	40.955	12.264
Fondo svalutazione crediti	(28.187)	(22.695)	(5.492)
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>25.032</b>	<b>18.260</b>	<b>6.772</b>

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 per Euro 6.772 migliaia. Tale incremento riflette le difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno. I crediti sono iscritti al netto di un fondo svalutazione crediti, accantonato a fronte di posizioni creditizie ritenute non pienamente recuperabili. L'accantonamento complessivo nel semestre è stato pari ad Euro 9.429 migliaia ed è dovuto (i) per Euro 1.994 migliaia agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti e (ii) per Euro 7.435 migliaia allo stanziamento che riflette le stime degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 dovuti alla pandemia da Covid-19.

L'utilizzo del fondo è relativo, per Euro 267 migliaia, a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso del semestre ad effettuare la chiusura della posizione, mentre per Euro 3.653 migliaia alla formalizzazione di accordi per la concessione di sconti agli operatori relativamente ai periodi di chiusura 2020 a causa delle azioni di contenimento della pandemia da Covid-19.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Fondo svalutazione crediti di apertura</b>	<b>22.695</b>	<b>13.280</b>	<b>9.415</b>
Effetto cambio	(13)	(22)	9
Utilizzo	(3.920)	(1.561)	(2.359)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(4)	(5)	1
Accantonamento	9.429	11.003	(1.574)
<b>Fondo svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>28.187</b>	<b>22.695</b>	<b>5.492</b>

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti Italia	51.699	39.262	12.437
Fondo svalutazione crediti	(27.089)	(21.583)	(5.506)
<b>Crediti Netti Italia</b>	<b>24.610</b>	<b>17.679</b>	<b>6.931</b>
Crediti Romania	1.520	1.693	(173)
Fondo svalutazione crediti	(1.098)	(1.112)	14
<b>Crediti Netti Romania</b>	<b>422</b>	<b>581</b>	<b>(159)</b>
<b>Totale Crediti Netti</b>	<b>25.032</b>	<b>18.260</b>	<b>6.772</b>

## Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	248	180	68
Robintur s.p.a.	37	1	36
Librerie Coop s.p.a.	9	11	(2)
Alleanza Luce e Gas	19	20	(1)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	58	55	3
Consorzio Cone'	52	52	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	38	0	38
Consorzio I Bricchi	36	36	0
Consorzio Katané	304	175	129
Consorzio Lame	156	43	113
Consorzio La Torre	130	5	125
Consorzio Porta a Mare	56	15	41
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	6	0	6
Consorzio Le Maioliche	106	23	83
Consorzio Punta di Ferro	12	12	0
Millennium Center	68	5	63
Consorzio Proprietari Centro Luna	6	10	(4)
Consorzio Esp	1	1	0
Consorzio La Favorita	3	10	(7)
Consorzio Le Porte di Napoli	182	34	148
Consorzio Casilino	178	78	100
Mercato Coperto Ravenna	0	9	(9)
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.705</b>	<b>775</b>	<b>930</b>

I crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 930 migliaia principalmente per la mancata compensazione, al 30 giugno 2021, dei debiti commerciali vantati da società del Gruppo nei confronti degli stessi consorzi.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

## Nota 25) Altre attività correnti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	2.175	1.970	205
Erario C/IRES	414	401	13
Erario C/IRAP	137	175	(38)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	1.986	894	1.092
Costi sospesi	172	103	69
Altri costi per servizi	217	193	24
<b>Altre attività correnti</b>	<b>5.101</b>	<b>3.736</b>	<b>1.365</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.365 migliaia e la variazione è dovuta principalmente all'incremento dei risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo semestre 2021, e del credito IVA.

## Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	43.691	117.249	(73.558)
Cassa	88	92	(4)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>43.779</b>	<b>117.341</b>	<b>(73.562)</b>

La liquidità presente al 30 giugno 2021 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

## Nota 27) Patrimonio Netto

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni	0	30.058	(30.058)
<b>Altre riserve</b>	<b>465.092</b>	<b>499.131</b>	<b>(34.039)</b>
Riserva legale	130.000	130.000	0
Effetto risultato vendita azioni proprie	0	(233)	233
Riserva emissione prestito obbligazionario	0	14.865	(14.865)
Riserva da differenze di traduzione	(5.087)	(4.784)	(303)
Riserva FTA IFRS 9	0	(4.354)	4.354
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(39)	(39)	0
Riserva di cash flow hedge	(6.549)	(8.668)	2.119
Riserva fair value	251.421	283.159	(31.738)
Riserva di cash flow hedge società controllate	(1.783)	(2.306)	523
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(61)	(61)	0
Riserva costi aumento capitale sociale	0	(10.305)	10.305
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	91.583	91.583	0
Altre riserve disponibili	3.721	8.388	(4.667)
<b>Utili (perdite) netto esercizio</b>	<b>21.142</b>	<b>(64.747)</b>	<b>85.889</b>
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1.689	9.574	(7.885)
Utile (perdita) dell'esercizio	19.453	(74.321)	93.774
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>
<b>Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>1.136.234</b>	<b>1.114.442</b>	<b>21.792</b>

Il patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2021, si è attestato ad Euro 1.136.234 migliaia e la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2020, pari ad Euro 21.792 migliaia, è dovuta principalmente:

- all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 2.119 migliaia di Euro per la Capogruppo;
- all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 523 migliaia di Euro per una società controllata;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a circa Euro 303 migliaia;
- all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 19.453 migliaia.

## Nota 28) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>441.555</b>	<b>453.199</b>	<b>(11.644)</b>
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.351	1.998	(647)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	29.164	31.158	(1.994)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.437	4.838	(401)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	54.915	56.408	(1.493)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	12.589	13.544	(955)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	11.689	12.490	(801)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	6.499	6.964	(465)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	14.066	15.158	(1.092)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	9.260	10.131	(871)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	19.051	20.361	(1.310)
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	42.433	43.418	(985)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	3.110	4.356	(1.246)
Fin BNL	01/01/2019-15/10/2023	198.033	197.612	421
Fin Mps -sace	16/10/2020-30/09/2026	34.958	34.763	195
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>491.520</b>	<b>642.882</b>	<b>(151.362)</b>
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.738	99.699	39
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	152.468	(152.468)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	391.782	390.715	1.067
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>34.723</b>	<b>39.626</b>	<b>(4.903)</b>
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.710	2.893	(183)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	11.958	13.469	(1.511)
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	177	234	(57)
Pass IFRS 16 Nova a lungo	01/01/2019 - 28/02/2027	19.878	21.802	(1.924)
Pass IFRS 16 Pieve a lungo	01/01/2019 - 30/06/2022	0	1.228	(1.228)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>967.798</b>	<b>1.135.707</b>	<b>(167.909)</b>
<b>Totale passività finanziarie vs parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2020	IFRS 16	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2021
Debiti per Mutui	453.199	0	0	762	(12.406)	441.555
Debiti per prestiti obbligazionari	642.882	0	0	1.106	(152.468)	491.520
Debiti per IFRS 16	36.733	0	0	0	(4.720)	32.013
Debiti verso altri finanziatori	2.893	0	0	0	(183)	2.710
<b>TOTALI</b>	<b>1.135.707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.868</b>	<b>(169.777)</b>	<b>967.798</b>

### Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi. Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 30 giugno 2021 è pari allo 0,92%.

### Debiti per Prestiti obbligazionari

Il decremento di tale voce è dovuto alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti dei prestiti obbligazionari da rimborsare entro i prossimi 12 mesi, pari ad Euro 152.468 (rimborso alla scadenza in aprile 2022 del bond dal valore originario di Euro 162 milioni).

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2020	31/12/2020	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2021	Oneri finanziari al 30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021			
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>										
Bond 162 ML	153.600						153.600			
costi accessori all'operazione	(1.132)			411			(721)			
Rateo cedola 31.12.20		2.815			(2.815)					
Interessi pagati					4.069					
Rateo cedola 30.06.21					780		780			
<b>Totale Bond 162 ML</b>	<b>152.468</b>	<b>2.815</b>		<b>411</b>	<b>2.034</b>	<b>0</b>	<b>153.659</b>	<b>2,65%</b>	<b>3,94%</b>	
Bond 300 ML		70.793	(70.793)				0			
costi accessori all'operazione		(53)		53			0			
Rateo cedola 31.12.20		1.032			(1.032)		0			
Interessi pagati					1.328					
Rateo cedola 30.06.21										
<b>Totale Bond 300 ML</b>	<b>0</b>	<b>71.773</b>		<b>53</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,80%*</b>	
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge										
Bond 100 ML	100.000						100.000			
costi accessori all'operazione	(301)			39			(262)			
Rateo cedola 31.12.20		1.056			(1.056)					
Interessi pagati					1.125					
Rateo cedola 30.06.21					1.056		1.056			
<b>Totale Bond 100 ML</b>	<b>99.699</b>	<b>1.056</b>		<b>39</b>	<b>1.125</b>	<b>99.738</b>	<b>1.056</b>	<b>2,25%</b>	<b>2,35%</b>	
Bond 400 ML	400.000		0				400.000			
costi accessori all'operazione	(9.285)		0	1.067			(8.218)			
Rateo cedola 31.12.20		755			(755)					
Interessi pagati										
Rateo cedola 30.06.21					5.006		5.006			
<b>Totale Bond 400 ML</b>	<b>390.715</b>	<b>755</b>	<b>0</b>	<b>1.067</b>	<b>4.251</b>	<b>391.782</b>	<b>5.006</b>	<b>2,13%</b>	<b>2,76%</b>	
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>642.882</b>	<b>76.400</b>	<b>0</b>	<b>1.570</b>	<b>7.706</b>	<b>491.520</b>	<b>159.721</b>			
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)</b>	<b>(145)</b>			<b>145</b>		<b>0</b>				
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>1.715</b>	<b>7.706</b>					

### Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 2021 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
05 05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
01 01 Unipol Larice	Galleria Commerciale Sarca	IGD Management srl	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2022	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,97			
06 06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07 07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08 08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,97			
09 09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC II Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miraffiore	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,97			
10 10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maicoliche (Ipermercato)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,98			
14 14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7; ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,97	34,21%		
15 15 CentroBanca Cone Gall	Centro Commerciale Conè (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,97			
13 13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,97			
17 17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30 30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
31 31 Ubi 2 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	18/10/2021					
32 32 Ubi 3 rp	Centro Commerciale La Favorita (Retail Park)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
33 33 Ubi 5 leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1,6; ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,96	42,80%		
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	21/04/2022	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,55; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	48,17%	3,19	10,72%	1,62
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50 - [Inclusi effetti principio IFRS16]	49,13%	3,30	12,28%	1,62
35 Notes 2,125% - 28/11/24	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalent) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalent) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,32%	3,19	10,72%	1,70
34 34 Syndicated Loan	unsecured	IGD SIIQ SpA	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	48,17%	3,19	10,72%	1,62
36 35 Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	IGD SIIQ SpA	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalent) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalent) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	46,32%	3,19	10,72%	1,70

## Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2021	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	30/06/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	3.267	0	(168)	158	8	3.265

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2021</i>
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	0,80%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	0,53%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	2,100%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello *IAS 19*, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

Si evidenzia che la valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto, come permesso dai principi contabili internazionali viene svolta annualmente da un esperto indipendente alla chiusura della situazione patrimoniale e finanziaria annuale.

## Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2021	Utilizzo	Accantonamento	30/06/2021
Fondo imposte e tasse	1.875	(38)	69	1.906
Fondo rischi ed oneri diversi	1.176	(60)	200	1.316
Fondo salario variabile	742	(662)	482	562
<b>Fondi per rischi e oneri futuri</b>	<b>3.793</b>	<b>(760)</b>	<b>751</b>	<b>3.784</b>

### **Fondo imposte e tasse**

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi principalmente all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali.

### **Fondo salario variabile**

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2022 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2021. L'utilizzo è a fronte del salario variabile 2020, erogato ai dipendenti nel mese di giugno 2021. Il fondo comprende anche l'accantonamento relativamente al trattamento fine mandato degli Amministratori.

### **Fondo rischi ed oneri futuri**

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Nel corso del primo semestre tale fondo si è movimentato principalmente per (i) accantonamento, pari ad Euro 200 migliaia, al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori e (ii) per l'utilizzo, pari ad Euro 60 migliaia, relativo alla definizione stragiudiziale di un contenzioso aperto con un operatore.

### **Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti**

	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi sospesi	5.918	5.920	(2)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees	500	500	0
Debiti garanzia SACE	1.083	1.083	0
Debiti per imposta sostitutiva	620	1.240	(620)
Altre passività	335	306	29
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>9.256</b>	<b>9.849</b>	<b>(593)</b>

Il decremento della voce "Debiti vari e altre passività non correnti", pari ad Euro 593 migliaia al 30 giugno 2021, è principalmente imputabile alla riclassifica tra le passività per imposte della quota in scadenza a giugno 2022 dell'imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata esercitata nel 2020 dalle società controllate Millennium Gallery S.r.l. ed Igd Management S.r.l..

La voce "Ricavi sospesi" accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.468 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.450 migliaia.

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

La voce "Extension fees" accoglie l'importo di tali fees, pari ad Euro 500 migliaia ciascuna, che IGD dovrà versare nel 2021 e 2022 a BNP Paribas per estendere la durata del finanziamento da 200 milioni di Euro, sottoscritto nel secondo semestre 2018, rispettivamente agli anni 2022 e 2023. Tale estensione è ritenuta ad oggi come probabile.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Coop Alleanza 3.0	12.932	12.932	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>13.462</b>	<b>13.462</b>	<b>0</b>

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

### Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Durata	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>41.608</b>	<b>51.418</b>	<b>(9.810)</b>
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.280	1.250	30
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	792	769	23
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	7.666	15.143	(7.477)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.128	4.130	(2)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.001	3.006	(5)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.890	1.830	60
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.685	1.687	(2)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.200	2.172	28
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.733	1.715	18
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.074	2.080	(6)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.520	2.553	(33)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	7.399	8.178	(779)
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	1.667	3.332	(1.665)
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>9.629</b>	<b>9.448</b>	<b>181</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	362	356	6
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019 - 31/03/2026	2.959	2.896	63
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019 - 31/12/2023	114	112	2
Pass IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019 - 28/02/2027	3.768	3.686	82
Pass IFRS 16 Piave corrente	01/01/2019 - 30/06/2022	2.426	2.398	28
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>159.721</b>	<b>76.400</b>	<b>83.321</b>
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	153.659	2.815	150.844
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	71.773	(71.773)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	5.006	756	4.250
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>210.958</b>	<b>137.266</b>	<b>73.692</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2020	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2021
Debiti per Mutui	51.418	0	(22.289)	73	12.406	41.608
Debiti per prestiti obbligazionari	76.400	7.706	(77.317)	464	152.468	159.721
Debiti per IFRS 16	9.092	0	(4.545)	0	4.720	9.267
Debiti verso altri finanziatori	356	0	(177)	0	183	362
<b>TOTALI</b>	<b>137.266</b>	<b>7.706</b>	<b>(104.328)</b>	<b>537</b>	<b>169.777</b>	<b>210.958</b>

Le passività finanziarie correnti verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato e il valore a breve delle passività finanziarie derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili: alla riclassifica dalla voce attività finanziarie non correnti del prestito obbligazionario del valore originale di 162 milioni di Euro, in scadenza nel mese di aprile 2022, al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi dalle passività finanziarie non correnti.

### Nota 33) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(43.779)	(117.341)	73.562
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(43.779)</b>	<b>(117.341)</b>	<b>73.562</b>
Quota corrente mutui	41.608	51.418	(9.810)
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.629	9.448	181
Prestiti obbligazionari quota corrente	159.721	76.400	83.321
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>210.958</b>	<b>137.266</b>	<b>73.692</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>167.179</b>	<b>19.925</b>	<b>147.254</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	34.723	39.626	(4.903)
Passività finanziarie non correnti	441.555	453.199	(11.644)
Prestiti obbligazionari	491.520	642.882	(151.362)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>967.624</b>	<b>1.135.533</b>	<b>(167.909)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.134.803</b>	<b>1.155.458</b>	<b>(20.655)</b>

La PFN al 30 giugno 2021 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2020 per circa Euro 20,7 milioni, per effetto principalmente (i) della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e (ii) della cassa generata nel primo semestre 2021 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 30 giugno 2021 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 giugno 2021.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione intermedia sulla Gestione per i commenti.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia in considerazione della loro natura commerciale.

### Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti vs fornitori entro	15.688	12.091	3.597
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>15.688</b>	<b>12.091</b>	<b>3.597</b>

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente a causa della sospensione dei pagamenti degli affitti, relativi al primo semestre 2021, di Fonti del Corallo, Centro Nova e Centro Piave, in attesa della definizione degli sconti relativi ai periodi di chiusura. Nel corso del mese di giugno è stato definito uno sconto pari ad Euro 406 migliaia con la proprietà dell'immobile Centro Piave. A seguito di tale accordo nei primi giorni di luglio sono stati saldati i pagamenti dovuti per gli affitti di Centro Piave.

### Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Coop Alleanza 3.0	167	165	2
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	160	3	157
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	8	30	(22)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	96	0	96
Consorzio Cone'	38	5	33
Consorzio Clodi	2	0	2
Consorzio Crema (Gran Rondò)	29	0	29
Consorzio I Bricchi	44	0	44
Consorzio Katané	345	5	340
Consorzio Lama	136	8	128
Consorzio Leonardo	111	16	95
Consorzio La Torre	293	21	272
Consorzio Porta a Mare	70	0	70
Consorzio Sarca	56	160	(104)
Consorzio Le Maioliche	65	5	60
Consorzio Punta di Ferro	8	13	(5)
Millennium Center	29	22	7
Consorzio Proprietari Centro Luna	34	5	29
Consorzio Esp	38	5	33
Consorzio La Favorita	4	10	(6)
Consorzio Le Porte di Napoli	176	20	156
Consorzio Casilino	235	6	229
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti</b>	<b>2.144</b>	<b>499</b>	<b>1.645</b>

I debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.645 migliaia principalmente per la mancata compensazione, al 30 giugno 2021, dei crediti commerciali vantati da società del Gruppo nei confronti degli stessi consorzi.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

### Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	567	688	(121)
Debiti per IRAP	132	0	132
Debiti per IRES	211	242	(31)
Debiti per IVA	1.511	260	1.251
Altri debiti tributari	31	4	27
Debiti per imposta sostitutiva	620	620	0
<b>Passività per imposte</b>	<b>3.072</b>	<b>1.814</b>	<b>1.258</b>

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.258 migliaia, è imputabile principalmente all'incremento del debito IVA dovuto ad una diversa tempistica di fatturazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

### Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	392	391	1
Ratei e risconti	569	636	(67)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	934	842	92
Depositi cauzionali	7.571	7.016	555
Debiti vs azionisti per dividendi	2	2	0
Acconti esigibili entro esercizio	878	608	270
Debiti vs amministratori per emolumenti	158	321	(163)
Debiti verso sindaci per emolumenti	1	0	1
Extension fees	500	500	0
Debiti garanzia SACE	320	320	0
Altre passività	1.119	1.145	(26)
<b>Altre passività correnti</b>	<b>12.452</b>	<b>11.789</b>	<b>663</b>

Al 30 giugno 2021 le passività correnti risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 663 migliaia, di cui Euro 555 migliaia relativi all'incremento dei depositi cauzionali ed Euro 270 migliaia ad acconti.

### Nota 38) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	248	0	167	12.932	0	0	0	0
Robintur s.p.a.	37	0	0	0	0	0	5	0
Librente Coop s.p.a.	9	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	19	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	58	0	160	25	0	0	150	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	8	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	96	0	0	0	93	0
Consorzio Cone'	52	0	38	0	0	0	5	0
Consorzio Clodi	0	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	38	0	29	0	0	0	5	0
Consorzio I Bricchi	36	0	44	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	304	0	345	0	0	0	102	0
Consorzio Lame	156	0	136	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	111	0	0	0	4	0
Consorzio La Torre	130	0	293	0	0	0	29	0
Consorzio Porta a Mare	56	0	70	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	0	0	56	0	0	0	3	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	6	0	0	450	0	0	0	0
Consorzio Le Maloliche	106	0	65	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	12	0	8	0	0	0	4	0
Millennium Center	68	0	29	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	6	0	34	0	0	0	0	0
Consorzio Esp	1	0	38	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	3	0	4	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	182	0	176	0	0	0	11	0
Consorzio Casilino	178	0	235	0	0	0	29	0
<b>Totale</b>	<b>1.705</b>	<b>0</b>	<b>2.144</b>	<b>13.462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>440</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>66.791</b>	<b>174</b>	<b>30.284</b>	<b>22.718</b>	<b>1.178.756</b>	<b>129</b>		
<b>Totale incremento/decremento del periodo</b>							<b>8.730</b>	<b>0</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>2,55%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,08%</b>	<b>59,26%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,04%</b>	<b>0,00%</b>

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	15.870	0	163	1
Robintur s.p.a.	151	0	0	0
Viaggia con noi s.r.l.	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	484	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	110	0	0	0
Campania Distribuzione Moderna	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2.517	0	10	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	75	0	49	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0	0
Consorzio Cone'	85	0	150	0
Consorzio Clodi	28	0	51	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	31	0	36	0
Consorzio I Bricchi	59	0	261	0
Consorzio Katané	105	0	97	0
Consorzio Lame	93	0	43	0
Consorzio Leonardo	118	0	52	0
Consorzio La Torre	102	0	221	0
Consorzio Porta a Mare	39	0	120	0
Consorzio Sarca	90	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	723	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	87	0	120	0
R.P.T. Robintur	5	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	84	0	95	0
Millennium Center	51	0	2	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	77	0	7	0
Consorzio Esp	105	0	118	0
Consorzio La Favorita	61	0	16	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	82	0
Consorzio Casilino	0	0	98	0
Mercato Coperto Ravenna	0	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	187	0
<b>Totale</b>	<b>21.150</b>	<b>0</b>	<b>1.978</b>	<b>1</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>76.783</b>	<b>36</b>	<b>18.289</b>	<b>16.763</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>27,55%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,82%</b>	<b>0,01%</b>

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

**Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo**

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 30 giugno 2021 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 15,9 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 30 giugno 2021, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 151 migliaia ed Euro 5 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 30 giugno 2021, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 484 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 30 giugno 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 110 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per 723 migliaia di Euro, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato e Supermercato. Al 30 giugno 2021 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 2,5 milioni;

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management S.r.l., Arco Campus S.r.l., Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso la controllata Igd Management S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l.; (iv) all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata della porzione commerciale (sub ambito Officine Storiche) relativa alla realizzazione del progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 46,3 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 22,4 milioni di Euro.

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

**Nota 39) Gestione del rischio finanziario**

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

### ***Rischio di mercato***

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

### ***Rischio di tasso d'interesse***

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 92,89% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.

### ***Rischi di cambio***

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di migioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

### ***Rischio prezzo***

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle

condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

### ***Rischio di credito***

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

### ***Rischio liquidità***

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed).

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario. Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi impreveduti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla propria reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

### Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2020 tale rapporto era pari allo 1,03x, mentre al 30 giugno 2021 il rapporto è pari allo 0,99x;
2. il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 30 giugno 2021 tale rapporto è pari al 49,09%, rispetto al 49,90% del 31 dicembre 2020.

### Nota 40) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

<b>Fair value - gerarchia</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>	<b>Livello</b>
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(11.220)	(14.396)	3.176	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(11.220)</b>	<b>(14.396)</b>	<b>3.176</b>	

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 07 - Banca Aletti 3.420%</b>	<b>IRS 09 - BNP Paribas 3.439%</b>	<b>IRS 10 - ex MPS 3.439%</b>	<b>IRS 08 - ex MPS 3.420%</b>	<b>IRS 06 - Carisbo 3.3495%</b>	<b>IRS 12 - Carisbo 3.177%</b>	<b>IRS 11 - ex MPS 3.175%</b>
Importo Nominale	1.280.144	1.280.144	1.280.144	1.280.144	2.627.090	1.280.144	1.280.144
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 16 - Aletti 3.285%</b>	<b>IRS 17 - Aletti 2.30%</b>	<b>IRS 14 - Carisbo 3.272%</b>	<b>IRS 13 - Carisbo 3.412%</b>	<b>IRS 15 - ex MPS 3.25%</b>	<b>IRS 18 - MPS 2.30%</b>	<b>IRS 19 - Carisbo 2.30%</b>
Importo Nominale	4.351.459	8.416.750	5.801.945	5.234.052	4.351.459	8.416.750	8.416.750
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 20 - Carisbo 2.285%</b>	<b>IRS 21 - MPS 2.80%</b>	<b>IRS 22 - Carisbo 3.25%</b>	<b>IRS 24 - Carisbo 2.429%</b>	<b>IRS 23 - Carisbo 2.429%</b>	<b>IRS 25 - Aletti 2.427%</b>	<b>IRS 29 - BNL 0.5925%</b>
Importo Nominale	8.416.750	3.928.572	13.500.000	10.890.000	4.356.000	6.534.000	29.000.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/06/2017
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,59%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 30 - BIntesa 0.5925%</b>	<b>IRS 31 - UBI 0.333%</b>	<b>IRS 33 - BNP 0.115%</b>	<b>IRS 35 - MPS 0.115%</b>	<b>IRS 36 - BPM 0.115%</b>	<b>IRS 37 - ICCREA 0.115%</b>	<b>IRS 34 - BNP 0.075%</b>
Importo Nominale	29.000.000	44.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019	29/03/2019
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,33%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,08%

#### **Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio**

In data 2 luglio 2021 è stata costituita la società IGD Service S.r.l. con capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia, controllata al 100% da IGD SIIQ S.p.A.

In data 21 luglio 2021 le assemblee dei soci delle società controllate IGD Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., RGD Ferrara S.r.l. e IGD Service S.r.l. hanno approvato il progetto unico di fusione e scissione che prevede: (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l. e (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l.

Obiettivo principale è la riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari), anche al fine ultimo di trasformare in SIINQ la controllata immobiliare in un'ottica di ottimizzazione economica e fiscale.

La riorganizzazione sarà attuata attraverso un unico progetto di fusione e scissione con effetti civilistici previsti dal 1° ottobre 2021. Gli effetti contabili e fiscali della fusione saranno retroattivi e decorreranno dal 1° gennaio 2021 mentre quelli della scissione avranno decorrenza coincidente con gli effetti civilistici.

A seguito della riorganizzazione, gli immobili relativi ai Centri commerciali Centro Sarca e Millennium Center (attualmente di proprietà di IGD Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l.) saranno allocati in IGD Management, mentre i rami d'azienda relativi a licenze relative ai Centri Commerciali Centro Sarca, Centro Nova, Centro Piave, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, la gestione delle partecipazioni, la gestione centri commerciali e del personale di rete saranno allocati in IGD Service S.r.l..

#### **Nota 42) Impegni**

Il Gruppo, alla data del 30 giugno 2021 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche di Livorno, per un importo residuo pari a circa 6 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 181 migliaia.

#### **Nota 43) Contenzioso fiscale**

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ. S.p.a., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.a., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD SIIQ S.p.a. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato tale atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28/02/2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28/02/2017 ha accolto il ricorso in materia iva e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la DRE ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

## 2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato

### Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. 58/98 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni

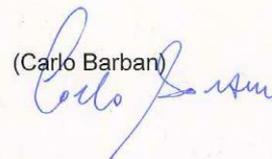
1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato e Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art.154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs 58/98:
  - l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per il primo semestre 2021.
  
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  
  - 2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Bologna, 5 agosto 2021

L'Amministratore Delegato

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

(Claudio Albertini)  


(Carlo Barban)  


## 2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato



### RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli Azionisti di  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, la "Società" e congiuntamente alle sue società controllate il "Gruppo IGD") al 30 giugno 2021. Gli Amministratori della Società sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

#### PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880135 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 11 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 3640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697301 - Catania 05129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 606911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2021 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Bologna, 5 agosto 2021

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink that reads 'Giuseppe Ermocida'.

Giuseppe Ermocida  
(Revisore legale)

### 3. GLOSSARIO

#### AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

#### CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

#### COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

#### COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

#### COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

#### DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

#### DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

#### EBIT (RISULTATO OPERATIVO)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del *Fair Value* degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

#### EBITDA (COMPLESSIVO E DELLA GESTIONE CARATTERISTICA)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e

accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

#### **EBITDA MARGIN (COMPENSIVO E DELLA GESTIONE CARATTERISTICA)**

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

#### **EPRA**

European Public Real Estate Association.

#### **EPRA NET INITIAL YIELD O NIY**

L'EPRA Net Initial Yield è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

#### **EPRA "TOPPED-UP" NIY**

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

#### **EPS / EARNINGS PER SHARE**

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

#### **ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV**

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

#### **FACILITY MANAGEMENT**

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

#### **FFO GESTIONE CARATTERISTICA**

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

#### **FINANCIAL OCCUPANCY**

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

### GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

### GROSS EXIT CAP RATE

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

### GROSS INITIAL YIELD

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il *Fair Value* del relativo immobile.

### GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

### GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

### HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

### INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

### IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

### INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

### LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

### LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

### MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

### MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

### MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

### NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

### NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.

Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net Asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** and **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNAV.

I nuovi indicatori EPRA NAVs, in linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, sono stati introdotti per la prima volta nella relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2020, dove è stata fornita una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (2019).

### NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

### NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2021 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

### NET DISPOSAL VALUE (NDV)

Rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il *Fair Value* del debito finanziario.

### NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque, il NAV per tenere conto del *Fair Value* (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *Fair Value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

### OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

### PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

### PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

### POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

### PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

### REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

### RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

### RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m<sup>2</sup>, con parcheggio condiviso.

### REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

### RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

### SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

### SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

### SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

### SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

### TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

### TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

### UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

### WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.